

Zaaknr.: 48454 JE/FO  
Dossiernr.: 29580

## **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

- nieuwbouw appartementencomplex "Den Hoorn", Hagerpad 7 t/m 125, te Veldhoven -

Op drie en twintig oktober tweeduizend acht, verscheen voor mij, mr. **HANNELIE JAGTENBERG**, kandidaat-notaris, wonende te 's-Hertogenbosch, hierna te noemen "notaris", als plaatsvervanger van mr. **JACOBA MARTHA JOANNA MARIA ERDKAMP, notaris te Veldhoven:**

mevrouw mr. FLOORTJE PETRA HENDRIEKJE KROOM-KLEIJN, geboren te Nijmegen op zeventien juli negentienhonderd vier en zeventig, gehuwd, werkzaam ten kantore van mij, notaris, adres: Dorpstraat 158, te Veldhoven (postcode 5504 HM), ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer ELISIUS JOHANNES MARIA DE GROOT, geboren te Stad Delden op acht september negentienhonderd vierenvijftig, paspoort nummer NV871K7PB, afgegeven te Waalre en geldig tot negenentwintig maart tweeduizend twaalf, werkzaam ten kantore van na te melden woningstichting,

ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Veldhoven gevestigde stichting:

**WONINGSTICHTING AERT SWAENS**, feitelijk gevestigd te 5509 MJ Veldhoven, Bastion 26, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel en Fabrieken, onder beheer van de Kamer van Koophandel voor Brabant te Eindhoven onder nummer 17040095 en als zodanig bevoegd de stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in haar statuten, hierna gemelde woningstichting ook te noemen: "Aert Swaens".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN van een perceel bouwterrein met het daarop geprojecteerde appartementengebouw met op de onderste bouwlaag een parkeer-/bergingenruimte (deels ondergronds, deels op de begane grond gelegen) en daarboven zeven woonlagen, met openbare en gemeenschappelijke parkeerplaats en verdere toebehoren, bekend onder de naam: "Den Hoorn", aan het Hagerpad/Langpad/de Meerhovendreef/Traverse te Veldhoven en gaf daartoe te kennen als volgt:

### **Hoedanigheid verschenen persoon en volmacht**

Wordt in deze akte gesproken van "de comparant" dan wordt daarmee aangeduid de betreffende comparant handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht.

### **DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in het tot het registergoed behorende gebouw en toebehoren afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privégebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars.

### **INHOUD VAN DEZE AKTE:**

- verklaringen ter verduidelijking van het bij deze akte beoogde rechtsgevolg;
- de omschrijving van de verkrijging van het bij deze akte in appartementsrechten te splitsen registergoed;
- de omschrijving van de appartementsrechten en van het aandeel daarvan in het registergoed;
- het reglement van splitsing, waarin opgenomen de rechten en verplichtingen van

- de eigenaars van de appartementsrechten en de statuten;
- bijzondere bepalingen met betrekking tot het gebruik en de vervreemding van de appartementsrechten en bestaande bijzondere bepalingen.

#### **VERKLARINGEN VOORAF**

1. Aert Swaens is uitsluitend rechthebbende tot:  
***een perceel bouwterrein, belast met het hierna aangehaald recht van opstal voor vuilcontainers, gelegen te Veldhoven, aan het Hagerpad/Langpad/de Meerhovendreef/Traverse, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie K nummer 2558, groot negen en dertig are drie en negentig centiare (39 a 93 ca), bestemd voor de bouw van een appartementencomplex met op de onderste bouwlaag een parkeer-/bergingenruimte (deels ondergronds, deels op de begane grond gelegen) en daarboven zeven woonlagen, met openbare en gemeenschappelijke parkeerplaats en verdere toebehoren, bekend onder de naam: "Den Hoorn",***  
hierna ook te noemen: "het registergoed".
2. Aert Swaens heeft besloten over te gaan tot splitsing van het registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: "het Wetboek", alsmede tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Wetboek.
3. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt met alle bouwlagen, bestaande uit drie (3) bladen; op die tekening zijn met de doorlopende nummers (Arabische cijfers) 1 tot en met 120 aangegeven de begrenzing van de gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
4. Op deze tekening, die aan deze akte zal worden gehecht, heeft de bevoegde bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een verklaring gesteld, onder meer inhoudende dat de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel luidt: **Veldhoven K nummer 2575 A**. Deze tekening is in bewaring genomen door gemelde Dienst voor het Kadaster onder **depotnummer 20081002000124**.

#### **ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID**

Het registergoed is door Aert Swaens verkregen door de inschrijving in de openbare registers bij gemelde Dienst voor het Kadaster, op een en twintig december tweeduizend zeven, in Register Hypotheken 4 in deel **53740** nummer **182**, van een afschrift van een akte van levering, op twintig december tweeduizend zeven voor mij, notaris, verleden, houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van de rechten om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

#### **SPLITSING REGISTERGOED**

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende eenhonderd twintig (120) appartementsrechten, te weten:

1. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdeenenzestig/tienduizendste (161/10.000<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 33 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A1;
2. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzesendertig/tienduizendste (136/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 7 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A2;
3. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdeenenzestig/tienduizendste (161/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met

- berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 31 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A3;
4. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddrieënveertig/tienduizendste (143/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 9 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A4;
  5. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvijfennegentig/tienduizendste (195/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 29 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A5;
  6. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdtweeënzestig/tienduizendste (162/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 11 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A6;
  7. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzesenvijftig/tienduizendste (156/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 27 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A7;
  8. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddrieënveertig/tienduizendste (143/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 13 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A8;
  9. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzesenvijftig/tienduizendste (156/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 25 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A9;
  10. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met twee (2) balkons op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 15 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A10;
  11. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzesenvijftig/tienduizendste (156/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met terras op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 23 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A11;
  12. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk

- bekend Hagerpad 17 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A12;
13. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddrieënveertig/tienduizendste (143/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met een terras en inpandig balkon op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 21 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A13;
  14. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdachtentwintig/tienduizendste (128/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met inpandig balkon op de eerste woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 19 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A14;
  15. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 61 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A15;
  16. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzevenentwintig/tienduizendste (127/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 35 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A16;
  17. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 59 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A17;
  18. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 37 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A18;
  19. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdnegeenvijftig/tienduizendste (159/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 57 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A19;
  20. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierenvijftig/tienduizendste (154/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 39 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A20;
  21. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk

- bekend Hagerpad 55 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A21;
22. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 41 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A22;
  23. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 53 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A23;
  24. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 43 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A24;
  25. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 51 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A25;
  26. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 45 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A26;
  27. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdachtentwintig/tienduizendste (128/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met in pandig balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 49 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A27;
  28. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdachtentwintig/tienduizendste (128/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met in pandig balkon op de tweede woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 47 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A28;
  29. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 85 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A29;
  30. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzevenentwintig/tienduizendste (127/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 63 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"),

- kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A30;
31. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 83 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A31;
  32. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 65 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A32;
  33. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdnegenenvijftig/tienduizendste (159/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 81 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A33;
  34. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierenvijftig/tienduizendste (154/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 67 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A34;
  35. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 79 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A35;
  36. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 69 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A36;
  37. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 77 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A37;
  38. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderddertig/tienduizendste (130/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 71 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A38;
  39. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderdzevenentwintig/tienduizendste (227/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 75 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend

- gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A39;
40. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderdzeventwintig/tienduizendste (227/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de derde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 73 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A40;
  41. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 101 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A41;
  42. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzeventwintig/tienduizendste (127/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 87 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A42;
  43. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 99 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A43;
  44. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 89 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A44;
  45. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdnegeenvijftig/tienduizendste (159/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 97 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A45;
  46. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierenvijftig/tienduizendste (154/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 91 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A46;
  47. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderddertig/tienduizendste (230/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 95 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A47;
  48. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderddertig/tienduizendste (230/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de vierde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 93 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"),

- kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A48;
49. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vijfde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 113 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A49;
  50. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzevenentwintig/tienduizendste (127/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vijfde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 103 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A50;
  51. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vijfde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 111 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A51;
  52. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vijfde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 105 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A52;
  53. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderdzesentwintig/tienduizendste (236/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon en dakterras op de vijfde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 109 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A53;
  54. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderddertig/tienduizendste (230/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon en dakterras op de vijfde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 107 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A54;
  55. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdvierendertig/tienduizendste (134/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de zesde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 121 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A55;
  56. Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdzevenentwintig/tienduizendste (127/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de zesde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 115 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A56;
  57. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderdvierenvijftig/tienduizendste (254/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de zesde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 119 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A57;



58. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderdzes-en-tienduizendste (260/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de zesde woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 117 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A58;
59. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderdachten-zestig/tienduizendste (268/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de zevende woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 125 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A59;
60. Het appartementsrecht, uitmakende het tweehonderdtweeën-zestig/tienduizendste (262/10.000<sup>e</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met dakterras op de zevende woonlaag met berging in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend Hagerpad 123 te 5509 LS Veldhoven (nieuwbouwcomplex "Den Hoorn"), kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575 A60;
61. De zestig (60) appartementsrechten, elk uitmakende het tien/tienduizendste (10/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap en elk omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeer-/bergingenruimte op de onderste bouwlaag, plaatselijk bekend nieuwbouwcomplex "Den Hoorn" aan het Hagerpad te Veldhoven, kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie K nummer 2575, appartementsindices A61 tot en met A120 (doorlopend genummerd).

De appartementsrechten behoren alle aan Aert Swaens toe.

## **REGLEMENT**

Als reglement bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Wetboek zal gelden het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor notaris Mr. A.G. Hartman te Amsterdam, ingeschreven bij gemelde Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Eindhoven, op achttien januari tweeduizend zes, in deel 40475 nummer 4, met de wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna *cursief* zijn aangegeven, onder andere vanwege het feit dat op de onderhavige splitsing onder meer bepalingen die samenhangen met Koopgarant door Aert Swaens van toepassing zijn verklaard. Aldus aangepast luidt de tekst als volgt:

### ***Inleiding***

*De onderhavige splitsing in appartementsrechten geschiedt door een stichting die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.*

*Vanuit haar doelstelling wenst bedoelde stichting in het splitsingsreglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud van het gebouw en van de leefbaarheid in het complex en de woonomgeving.*

## **A. Definities en algemene bepalingen**

### **Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": *deze* 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;
  - aa. "de woningcorporatie":
    - *de stichting WONINGSTICHTING AERT SWAENS, feitelijk gevestigd te 5506 EC Veldhoven, Nijverheidslaan 155 (tijdelijk te 5509 MJ Veldhoven, Bastion 26); deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is; ofwel:*

- een andere, door gemelde stichting met inachtneming van artikel 64 in haar plaats te stellen rechtspersoon;

*Tot de doelstelling van de woningcorporatie behoort het bieden van een goed woon- en leefklimaat aan zowel huurders als kopers van haar woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.*

*Vanuit haar hiervoor omschreven doelstelling en haar met kopers gedeelde belang om de waarde van woningen te behouden streeft de woningcorporatie naar een goede beheersituatie van het gebouw.*

*Voorts stelt de woningcorporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals omschreven in artikel 24a – in het gebouw en de woonomgeving te bevorderen.*

- ab. *“planmatig onderhoud”*: volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw een goede bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit behouden.

#### 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. *Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.  
Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:  
de verhouding tussen de verschillende vloeroppervlakten van de woonruimten, inclusief terrassen en balkons, alsook de vloeroppervlakten van de parkeerplaatsen berekend op basis van de zogenaamde "GBO, volgens NEN norm 2580 de dato veertien november tweeduizend zes", in welke verhouding de oppervlakten van parkeerplaatsen en eventuele terrassen en balkons voor vijftig procent (50%) zijn meegerekend ten opzichte van de woonruimten en een en ander is afgerond op vierkante meters met één (1) decimaal. Deze grondslag blijkt uit de aan deze akte gehechte lijst.*
2.
  - a. *De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.*
  - b. *De eigenaars zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.*
  - c. *Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.*
  - d. *Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde, beslissen of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht.*
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.*

#### **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;
  - 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. *de kosten voor het opstellen van de meerjarenprognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex;*
  - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
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. *De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat te houden en zonodig tijdig te vernieuwen.  
Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht.*
2. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het zesde 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.
3. *Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het gebouw verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het gebouw vast te stellen.*
4. *Het bestuur laat ten minste eenmaal per drie (3) jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien (15) jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw.*
5. *Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplan en begroting ter*

*beoordeling voor aan de vergadering.*

6. *De vergadering stelt het onderhoudsplan en de bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat het onderhoudsplan ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw en de begroting voorziet in voldoende reservering om het onderhoudsplan uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige die aantoonbaar dient te voldoen aan vereisten zoals die worden gesteld in een landelijk toegepaste kwaliteitscertificering voor bouwkundigen. Evenbedoelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch.*
7. *De vergadering kan besluiten, dat over gelden van het reservefonds slechts kan worden beschikt 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.*

#### **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.  
*De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.*  
 De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.  
 Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, *tenzij de vergadering anders besluit.*

##### 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 ten goede komen aan het reservefonds, 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 (€ 10,00 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, *kan* zijn schuld worden 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.  
*Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.*

#### 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. *In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur zelfstandig bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar.* 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 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 schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van 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 schadepeningen 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 schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.  
Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.  
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de 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 *of zijn rechtsopvolger*.
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 (*waaronder begrepen de openbare parkeerplaats, buiten, op maaiveldniveau, met alle toebehoren*), 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 traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de *algemene* 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 (*voor zover geen eigendom van derden*);
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en (*waterkerende*) afwerkklagen van de vloeren van de balkons *en terrassen*, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
  - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen, *lichtstraten daaronder begrepen*, als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien 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/voor:
    - de lift(en);
    - de hydrofoor/-foren;
    - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;
    - de rook- en branddetectie en 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 gas, 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 gas, 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.  
*De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 leden 5 en 6 van overeenkomstige toepassing.*
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. *Uitdrukkelijk wordt hierbij vermeld dat de wandcontactdozen naast de voordeuren van elke woning bestemd zijn voor het opladen van een scootmobiel en eventuele voertuigen die hiermee gelijkgesteld worden in het huishoudelijk reglement, zodat deze voertuigen naast deze wandcontactdozen geplaatst mogen worden in de gemeenschappelijke gedeelten.*
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 (schotel)antennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.*  
*Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen*

*worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.*

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 *en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, óók van de woningcorporatie*, 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 *en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, dienen het bestuur én de woningcorporatie* vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur *en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, óók de woningcorporatie*, kunnen 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 *en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, kan het bestuur samen met de woningcorporatie* ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### 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.

#### Artikel 24a

*In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering, het bestuur en de eigenaars/ gebruikers geldt met betrekking tot de leefbaarheid van het complex het volgende.*

#### Leefbaarheid

*Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van woningen, gemeenschappelijke gedeelten/ zaken en woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen dan wel beperkt.*

#### Leefbaarheidswaarborg

*De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen.*

*Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit:*

- *het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving;*
- *het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd;*
- *het aanstellen van een huismeester of buurtmeester.*

### **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 als bij dat appartementsrecht is omschreven. Voor wat betreft elk van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 60 is dat uitdrukkelijk: wonen.*  
*Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.*
2. *Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.*
3. *In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.*

#### Artikel 26

1. *Met betrekking tot de inpandige privé gedeelten van de woningen geldt het navolgende:*
  - a. *Vloerbedekkingen waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken zijn niet toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN 5079 (1991) of NPR 5079 (1999) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Bedoelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd.*
  - b. *Indien één van de eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals vermeld onder a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.*
  - c. *De eigenaar van het onder b bedoelde belendend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatsvinden van bedoeld geluidsonderzoek.*
  - d. *Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd te worden. Het bestuur zal, in overleg met de betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.*
  - e. *De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarvan uit het onderzoek blijkt dat de*

- vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm.
- f. *Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.*
  - g. *Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.*
  - h. *De uitvoering van het hiervoor bepaalde vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.*
  - i. *Het bepaalde in dit lid onder a tot en met h is niet van toepassing op de sanitaire ruimten en de keukens, mits deze niet verticaal gelegen zijn direct boven of onder de woonkamer of slaapkamers van de overige woonappartementen.*
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
  3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

#### Artikel 27

1. 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.
2. *Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn. Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:*
  - a. *de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;*
  - b. *het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigsysteem;*
  - c. *de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.*
3. *Het opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's of terrassen of in de tuinen is niet toegestaan.*

#### 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 afwerkklagen 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 afwateringsconstructies in privégedeelten, 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. *Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende balkons, loggia's en/of dakterrassen*

*schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht. Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen moeten de tegels op noppen en/of tegeldraggers worden aangebracht.*

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 *voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.*
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. *Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.*

#### Artikel 29

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.

#### 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.

*De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinophoging komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaraanvolgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.*

*De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.*

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, *op een terras of balkon* 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, *overkappingen*, *serres*, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin, *op een terras of balkon* te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

#### Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

#### Artikel 33

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

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

##### Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

#### **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 er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het 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 en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als *de eigenaar* een exemplaar. *Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.*
3. 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.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. *De eigenaar* 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.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

#### Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
3. *Indien en voor zover de woningcorporatie eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is het in dit artikel bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de haar toebehorende appartementsrechten.*

#### 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 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend 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 *op het appartementsrecht*. *Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur is een eigenaar niet bevoegd om een appartementsrecht onder te splitsen in appartementsrechten. Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur en voor wat betreft de appartementsrechten waarop op dat moment een recht van erfpacht met van toepassing zijnde "Koopgarant-bepalingen" is gevestigd, van zowel het bestuur als de woningcorporatie, is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen.* 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. *Indien door de vergadering geen bedrag als in de vorige zin bedoeld, is vastgesteld, wordt het bedrag van de boete voor elke overtreding geacht eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) te zijn, terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€ 75,00) zal zijn.*
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. *Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. De statuten van die vereniging maken onderdeel uit van het reglement.*
2. *De naam van de vereniging luidt: "V.v.E. "Den Hoorn" Hagerpad 7 t/m 125, te Veldhoven" en de vereniging is gevestigd te Veldhoven.*
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. *In het bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en onderhoudstoestand van het complex en de leefbaarheid in het gebouw en de woonomgeving in goede staat te houden.*
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. *Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld.* De gelden van het reservefonds worden, *voor zover de vergadering hiertoe besluit*, gedeponneerd 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 worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar *behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering*, 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 *vier (4)* 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 een voorzitter uit de eigenaars of benoemt tot voorzitter een door de eigenaars voorgedragen persoon.* 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 (15) 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. *In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen.*
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 twee 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 totaal aantal stemmen wordt vastgesteld op tienduizend (10.000) stemmen, te weten:*
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 59, tweehonderdachtenzestig (268) stemmen,
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 60, tweehonderdtweeënzestig (262) stemmen,
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 58, tweehonderdzestig (260) stemmen,
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 57, tweehonderdvierenvijftig (254) stemmen,
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 53, tweehonderdzesendertig (236) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 47, 48 en 54, elk tweehonderddertig (230) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 39 en 40, elk tweehonderdzevenentwintig (227) stemmen,
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 5, eenhonderdvijfennegentig (195) stemmen,
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 6, eenhonderdtweeënzestig (162) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 3, elk eenhonderdeenenzestig (161) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 19, 33 en 45, elk eenhonderdnegeenvijftig (159) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 7, 9 en 11, elk eenhonderdzesenvijftig (156) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 20, 34 en 46, elk eenhonderdvierenvijftig (154) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 4, 8 en 13, elk eenhonderddrieënveertig (143) stemmen,
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2, eenhonderdzesendertig (136) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 10, 15, 17, 18, 29, 31, 32, 41, 43, 44, 49, 51, 52, en 55, elk eenhonderdvierendertig (134) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 35, 36, 37 en 38 elk eenhonderddertig (130) stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 14, 27 en 28, elk eenhonderdachtentwintig (128) stemmen
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 16, 30, 42, 50 en 56, elk eenhonderdzevenentwintig (127) stemmen en
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 61 tot en met 120 (doorlopend genummerd), elk tien (10) stemmen.
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 worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereniging waren uitgebracht.*

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 kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden, *tenzij de vergadering anders besluit. Een besluit als in de vorige zin bedoeld komt slechts tot stand indien de meerderheid van de eigenaren-bewoners in het gebouw zich vóór het besluit heeft uitgesproken.*

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

#### Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.  
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder

begrepen.

#### Artikel 51

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

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

#### Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.  
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk 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 uitgaven welke niet zijn opgenomen in de laatstelijk vastgestelde begroting en een derde deel van die begroting te boven gaan;*
  - b. *het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, voorzover dit niet is voorzien in de vastgestelde begroting als bedoeld in artikel 11 tweede lid;*
  - c. *het aangaan van verplichtingen met een financieel belang dat een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaat;*
 kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.  
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.  
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra



(voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

### 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.  
*In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande en lid 3 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: de statutair te Veldhoven gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:*  
**AERT SWAENS VASTGOEDDIENSTEN B.V.**, feitelijk gevestigd te 5506 EC Veldhoven, Nijverheidslaan 155, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken, onder beheer van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder nummer 17199596 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen.
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.  
*De door de vergadering te benoemen bestuurders of beheerders moeten voldoen aan vereisten die worden gesteld in een landelijk toegepast eisenpakket voor bestuurders en beheerders van verenigingen van eigenaars. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over welk eisenpakket moet worden gehanteerd, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedoelde deskundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch.*
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.  
*Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen beheerder, heeft daarnaast de volgende taken:*
  - *het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande inhoudelijke agendapunten in de vergadering;*
  - *bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder;*
  - *het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners signaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en het algehele leefklimaat betreft;*

- *het op verzoek van de woningcorporatie verlenen van medewerking aan deelname van huurders in de vergadering;*
  - *het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.*
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 *tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00)* of een nader door de vergadering vast te stellen *hoger* 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. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van *vijfduizend euro (€ 5.000,00)* of een nader door de vergadering vast te stellen *hoger* bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
  7. *Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het bestuur ten minste één (1) 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 volstreekte 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, *voor zover deze nog*

*werking kunnen hebben op een der eigenaars of toekomstige eigenaars. De bewaartermijn voor boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met financiële gegevens bedraagt ten minste zeven (7) jaar.*

#### 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 volstreekte 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. Slotbepalingen**

##### Artikel 63

*De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.*

##### Artikel 64

*De woningcorporatie is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen, mits deze krachtens artikel 70 van de Woningwet toegelaten zijn als instellingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn.*

*Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.*

##### Artikel 65

*De in dit reglement omschreven rechtspositie van de woningcorporatie wordt beëindigd zodra:*

- *de woningcorporatie daartoe een schriftelijk verzoek aan de vergadering heeft gedaan onder opgave van de redenen welke tot de voorgenomen beëindiging hebben geleid, en*
- *de vergadering heeft besloten met bedoeld verzoek van de woningcorporatie in te stemmen.*

*Het bestuur draagt zorg dat een besluit als in de vorige zin bedoeld, wordt ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers voor registergoederen.*

### **BIJZONDERE BEPALINGEN BIJ DE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

#### Verbodsbepaling annex boete- en kettingbeding

Met betrekking tot de bij deze akte ontstane appartementsrechten met de bestemming **parkeerplaats** geldt het volgende:

Het is een eigenaar niet toegestaan het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: "de bijzaak", te vervreemden of te belasten met beperkte genotsrechten waardoor derden de beschikking daarover krijgen, alvorens deze te koop te hebben aangeboden op, door de vergadering van eigenaars in de trant van artikel 7:378 leden 2 en volgende Burgerlijk Wetboek bepaalde, redelijke en schriftelijk aangegeven wijze, binnen redelijke termijnen, aan maximaal drie (3) door die vergadering aangewezen (redelijke categorieën van) mogelijke kopers, voor de waarde in het economische verkeer, te bepalen in onderling overleg tussen de eigenaar en de vergadering van eigenaars, of, indien daarover geen overeenstemming wordt bereikt, te bepalen door een taxateur gekozen door de eigenaar en de vergadering van eigenaars tezamen.

Indien een eigenaar gemeld verbod overtreedt, verbeurt hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars. De geldboete beloopt een bedrag als jaarlijks wordt vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars. De geldboete wordt verbeurd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

De eigenaar is verplicht op straffe van verbeurte van dezelfde boete aan de vereniging van eigenaars, bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen:

- a. alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van eigenaars als hiervoor omschreven.

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing in geval van ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, beide deel uitmakende van het registergoed.

Indien de in deze akte ontstane appartementsrechten worden ondergesplitst, waarbij appartementsrechten ontstaan die naar hun aard dienstbaar zijn aan een appartementsrecht met bestemming woning, zoals bergingen, parkeerplaatsen of kelderboxen en deze een eigen goederenrechtelijke identiteit verkrijgen, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, is het vorenstaande eveneens van toepassing.

In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing of vorenbedoelde ondersplitsing als hiervoor bedoeld een daarbij ontstaan appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats, of berging, of kelderbox, wordt geleverd, zal derhalve ter uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling annex boete- en kettingbeding worden

opgenomen, luidende als hiervoor ingesprongen is vermeld, eventueel aangepast aan de betreffende bestemming.

#### Overgangsbepaling

1. De eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde; Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde (2/3e) van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

#### **BESTAANDE BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot bestaande kettingbedingen wordt bij deze verwezen naar voormelde akte van levering in geschreven in deel 53740 nummer 182, waarin woordelijk staat vermeld:

##### **"" Artikel 4 Grondverkoop**

###### *Grondverkoop*

*4.1 De gemeente en Aert Swaens zullen terzake de verkoop en levering van de grond gelegen binnen de locatie Den Hoorn, zoals nader aangegeven op bijlage 1, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie K nummers 2153 en 2208 (beide gedeeltelijk), een koopovereenkomst aangaan onder de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden en onder nog nader overeen te komen voorwaarden indien en zodra Aert Swaens kan beschikken over de benodigde bouwvergunning voor het project Den Hoorn.*

*De verkoop van de grond geschiedt onder de voorwaarde dat de op de locatie Den Hoorn door Aert Swaens te realiseren 38 parkeerplaatsen op maaiveldniveau, zoals nader aangeduid op bijlage 1, publiekelijk toegankelijk worden en blijven en voorts met inachtneming van het verder in deze overeenkomst daaromtrent bepaalde.""*

Enzovoorts.

##### **"" Artikel 6 Locatie- en projectontwikkeling"**

Enzovoorts.

###### **" Parkeerplaatsen**

*6.3 De door Aert Swaens binnen de locatie Den Hoorn te realiseren 38 publiekelijk toegankelijke parkeerplaatsen worden aangelegd overeenkomstig de door de gemeente (afdeling Technische Ontwikkeling danwel haar opvolger) nader te stellen inrichtings- en kwaliteitseisen. Het materiaalgebruik en de verlichting van de parkeerplaatsen dient voldoende onderscheidend te zijn van het aangrenzende openbaar gebied. Aert Swaens draagt tevens zorg voor een markering van de parkeerplaatsen waaruit voldoende blijkt dat Aert Swaens verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen en hiervoor aansprakelijk is."*

Enzovoorts.

###### **" Reclame en antennes**

*6.12 Het plaatsen van commerciële reclame-uitingen en antennes voor telecommunicatie op, aan of in de gerealiseerde bebouwing is zonder voorafgaande toestemming van de gemeente niet toegestaan. In de koopovereenkomst worden terzake daarvoor bepalingen opgenomen op grond waarvan deze voorwaarde wordt doorgelegd aan de toekomstige eigenaren van de appartementen."*

Enzovoorts.

" **Artikel 8 Overdracht, beheer en onderhoud openbaar gebied**

- 8.1 Overdracht van openbaar gebied is niet van toepassing. Aert Swaens wordt eigenaar van de 38 publiekelijk toegankelijke parkeerplaatsen binnen de locatie Den Hoorn. Het beheer en onderhoud alsmede de aansprakelijkheid voor deze parkeerplaatsen is geheel voor rekening en risico van Aert Swaens, die dit hierbij onverkort aanvaardt. Aert Swaens vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden op schadevergoeding, onder welke noemer ook, met betrekking tot deze parkeerplaatsen, specifiek voor aansprakelijkheid als wegbeheerder op grond van artikel 6:174 BW.
- 8.2 Aert Swaens verklaart met betrekking tot de 38 publiekelijk toegankelijke parkeerplaatsen binnen de locatie Den Hoorn nog het volgende:
- a. de parkeerplaatsen worden niet betrokken in een splitsing in appartementsrechten;
  - b. behoudens voorafgaande toestemming van de gemeente wordt de ondergrond van de parkeerplaatsen niet verkocht (verbod van doorverkoop)."

Enzovoorts.

" **Artikel 17 Tekortkoming in de nakoming en boete**

Boete

- 17.1 Bij toerekenbare tekortkoming in de nakoming van verplichtingen door Aert Swaens als bedoeld in de artikelen 4 tot en met 8, 12, 13, 15 en 17.2 van de overeenkomst is Aert Swaens, na in gebreke te zijn gesteld, op eerste vordering van de gemeente, een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van 25% van de door Aert Swaens geboden grondprijs inclusief de in artikel 5.2 overeengekomen indexering, onverminderd het recht van de gemeente op volledige nakoming, schadeloosstelling en/of ontbinding. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden. Bij een schriftelijke ingebrekestelling zal Aert Swaens de mogelijkheid worden geboden om binnen een periode van 14 dagen zijn niet nagekomen verplichting(en) alsnog na te komen.
- 17.2 Het bepaalde in artikel 4.1 2<sup>o</sup> alinea, 8 en 17.2 wordt integraal opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering als bedoeld in artikel 4.1 en jegens de gemeente door eventuele opvolgend kopers gewaarborgd middels een kettingbeding."

Enzovoorts.

**"Opleggen kettingbedingen**

1. De koper is verplicht en verbindt zich bij deze jegens de gemeente het bepaalde in het hiervoor uit de koopovereenkomst aangehaalde:
  - artikel 17.1, voor zover het de in onderhavige bepaling bij wijze van kettingbeding door te leggen bepalingen betreft,
  - artikel 8.1, voor zover het betreft het beheer en onderhoud alsmede de aansprakelijkheid voor, alsook voor wat betreft de daar bedoelde vrijwaring met betrekking tot, de daar bedoelde parkeerplaatsen,
  - artikel 4.1,
  - artikel 6.3,
  - artikel 6.12,
  - artikel 8.2 en
  - artikel 17.2,
 bij vervreemding/overdracht van het gekochte of van een gedeelte daarvan alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht aan de verkrijger op te leggen en in de akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht woordelijk op te doen nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijf en twintig procent (25%) van de door Aert Swaens geboden grondprijs inclusief de in artikel 5.2 van de koopovereenkomst



overeengekomen indexering, een en ander zoals in de koopovereenkomst bedoeld, met bevoegdheid voor de gerechtigden om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of de hiervoor onder 1 bedoelde beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel de hiervoor onder 1 vermelde bepalingen, als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/de bedoelde beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder is verplicht namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan te nemen.

*Door de gemeente wordt bij deze het vorenstaande onder 1 en 2 aangenomen."*

### **Accoord splitsing in appartementsrechten**

Aert Swaens verklaart dat zij met de gemeente met betrekking tot vorenstaande afspraken en kettingbeding nader is overeengekomen dat de onderhavige splitsing in appartementsrechten onder bepaalde voorwaarden, waaraan per vandaag is voldaan, aldus accoord is.

Met betrekking tot kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en overige bestaande bijzondere bepalingen wordt bij deze eveneens verwezen naar voormelde akte van levering in geschreven in deel 53740 nummer 182, waarin woordelijk staat vermeld:

#### **"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN HEMELWATERAFVOER**

*Bij deze worden door de koper (Aert Swaens) verleend ten laste van het gekochte sub B genoemd en worden door de gemeente aangenomen ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Veldhoven sectie K nummer 2556 en het bij de gemeente in eigendom blijvende gedeelte van nummer 2557 alzodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand van hemelwaterafvoer - door rioleringswerken of anderszins - zoals die zich thans, alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing, op het gekochte sub B ten opzichte van het heersend erf bevindt of zal bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het eventueel leggen, houden en onderhouden en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen voor hemelwaterafvoer (het dulden van toegang voor onderhoudswerkzaamheden daaronder begrepen).*

*Deze erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het heersende erf. Het betreden van het dienend erf en het daarop uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van het vorenbedoelde afvoersysteem dienen op de minst bezwarende wijze plaats te hebben. De eigenaar van het dienend erf moet zich onthouden van handelingen die schade kunnen toebrengen aan het vorenbedoelde afvoersysteem, of die de toegankelijkheid van het vorenbedoelde afvoersysteem kunnen verminderen, zoals het planten van diepwortelende bomen.*

#### **VOORBEHOUD RECHT VAN OPSTAL VOOR VUILCONTAINERS**

*De gemeente en Aert Swaens komen bij deze, ter uitwerking van artikel 6.2 van de voormelde projectovereenkomst, het volgende overeen, waarbij in deze bepaling Aert Swaens verder wordt aangeduid met "eigenaar" en de gemeente met "opstaller":*

#### **Overeenkomst en de opstallen**

1. *Eigenaar en opstaller komen overeen over het voorbehoud ten behoeve van de gemeente van een zelfstandig recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor opstaller om twee (2) ondergrondse vuilcontainers met alle toebehoren - hierna te noemen: "de opstallen" - in eigendom te hebben op de hiervoor sub A en B vermelde registergoederen. De plaats waar de opstallen na voltooiing zullen zijn gelegen in het gekochte is op de aan deze akte, door partijen "voor accoord" getekende, te hechten tekening met nummer 2005-068 en een "B" schetsmatig met blauwe strepen gearceerd aangegeven en zal niet kadastraal behoeven te worden uitgemeten. De hiervoor sub A en B vermelde registergoederen worden hierna verder ook aangeduid als "de grond".*

2. Opstaller is aan eigenaar geen vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het recht van opstal.

### **Vestiging van het recht van opstal**

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om de opstallen in eigendom te hebben op de grond.

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

#### Artikel 1

##### Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de opstallen ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het terrein ten behoeve van de opstallen kabels en leidingen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de opstallen.

#### Artikel 2

##### Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal gaat in op heden - deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum" - en is eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 9 dan wel de overige in de wet genoemd gronden.

#### Artikel 3

##### Retributie

Opstaller is geen retributie aan de eigenaar verschuldigd.

#### Artikel 4

##### Risico. Aflevering

Met ingang van de ingangsdatum draagt opstaller het risico van de grond en de opstallen.

#### Artikel 5

##### Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan en/of met betrekking tot de grond worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum 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 dat het recht van opstal onvoorwaardelijk is. Partijen zijn bekend met de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de wet.
2. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van de grond niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch opstaller daaraan enig recht.

#### Artikel 7

##### Gebruik

1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor het aanleggen, hebben, houden, vernieuwen, repareren, onderhouden en periodiek leegmaken van twee (2) ondergrondse vuilcontainers met alle toebehoren.
2. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar:
  - in het gebruik van de grond en/of de opstallen een wijziging aan te brengen;
  - andere (bouw)werken op te richten dan de opstallen;
  - de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;

- de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.
- 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 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 niet zonder de 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.
2. Eigenaar kan de in het vorige lid van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.
3. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.
4. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.
5. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.
6. 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  
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 (8) 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 grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument 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.
4. Bodemonderzoek
  - a. Na het beëindigen van het recht van opstal, op welke wijze dan ook, heeft eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van eigenaar en opstaller door een -na

*gemeenschappelijk overleg te bepalen- ter zake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.*

- b. Eigenaar kan, wanneer opstaller weigert zijn medewerking als bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na de onder a. genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te laten verrichten.*

#### Artikel 10

##### Wegnemingsrecht

*Opstaller heeft noch tijdens de duur van het recht van opstal noch bij het einde daarvan de bevoegdheid de opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen.*

#### Artikel 11

##### Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

- 1. Opstaller heeft recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen opstaller aan eigenaar uit hoofde van het recht van opstal eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.*
- 2. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door eigenaar en opstaller. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en opstaller aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.*
- 3. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat eigenaar een vergoeding ter zake van de opstallen aan opstaller verschuldigd is, blijkt dat de oplevering door opstaller aan eigenaar wanneer in strijd met de onderhavige bepalingen niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur of vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. Eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van opstaller, tot het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.*
- 4. De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen vier (4) maanden nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van opstal daadwerkelijk is geëindigd.*
- 5. Opstaller heeft een retentierecht op de opstallen, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.  
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.*
- 6. Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de opstaller.*

#### Artikel 12

##### Kosten

*De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van opstaller.*

### Artikel 13

#### Slotbepaling

*Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op het recht van opstal betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch eigenaar noch opstaller kan zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van opstal nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.*

### **BEZWAARDHEID ZAKELIJKE RECHTEN BELEMMERINGENWET**

#### **PRIVAATRECHT**

*Gemelde percelen gemeente Veldhoven K nummers 2555 en 2557 zijn belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, sub b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:*

- *de naamloze vennootschap: Brabant Water N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, blijktens twee (2) akten waarvan afschriften zijn ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster te Eindhoven, in register Hypotheken 4, in deel 6915 nummer 76 én op zeven en twintig februari negentienhonderd vier en tachtig, in deel 7069 nummer 6;*
- *de naamloze vennootschap: N.V. Nederlandse Gasunie, gevestigd te Groningen, blijktens twee (2) akten waarvan afschriften zijn ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster te Eindhoven, in register Hypotheken 4, op vijf september negentienhonderd negen en zestig, in deel 1878 nummer 104 én op twee en twintig juli negentienhonderd zes en zeventig, in deel 5143 nummer 19;*
- *de naamloze vennootschap: N.V. Provinciale Noordbrabantse Energie-Maatschappij (PNEM), gevestigd te 's-Hertogenbosch, blijktens een akte waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster te Eindhoven, in register Hypotheken 4, op vijf februari negentienhonderd vijf en zeventig, in deel 2345 nummer 77."*

### **SLOTVERKLARINGEN**

#### **Overige verklaringen**

Aert Swaens, vertegenwoordigd als gemeld, verklaarde ten slotte:

- dat ten tijde van het verlijden van onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist; en
- dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers als bedoeld in artikel 109 Boek 5 van gemeld wetboek.

#### **Volmacht tot rectificatie**

Aert Swaens, vertegenwoordigd als gemeld, geeft bij deze onherroepelijk volmacht, met de macht van substitutie, aan ieder van de medewerkers van het notariskantoor "Notarishuys Veldhoven" te Veldhoven om bij afzonderlijke notariële akte zodanige nadere rechtshandelingen te verrichten terzake van het registergoed en de onderhavige splitsing in appartementsrechten als terzake nuttig, nodig of gewenst mocht blijken en terzake al hetgeen te doen wat eventueel nodig zal blijken om onderhavige akte, al dan niet op aangeven van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers of van wie dan ook, te rectificeren/verbeteren, de betreffende akte(n) te tekenen en terzake alles te verrichten wat nuttig, nodig of gewenst mocht zijn.

#### **Woonplaats- en forumkeuze**

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**VASTSTELLING IDENTITEIT EN GEREgistREERD PARTNERSCHAP**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

Ongehuwde of nimmer gehuwde personen in deze akte zijn of waren ook geen wettelijk geregistreerd partner.

**WAARVAN AKTE** is verleden te Veldhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om veertien uur tien minuten (14:10 uur).

Volgen de handtekeningen.

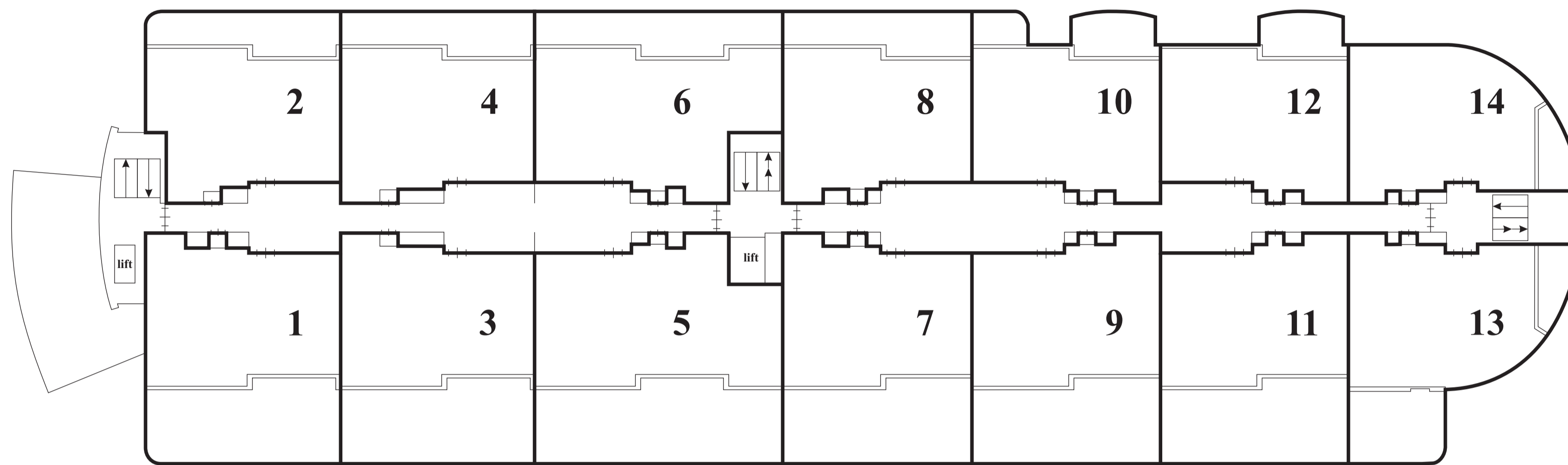
VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr.H. Jagtenberg.

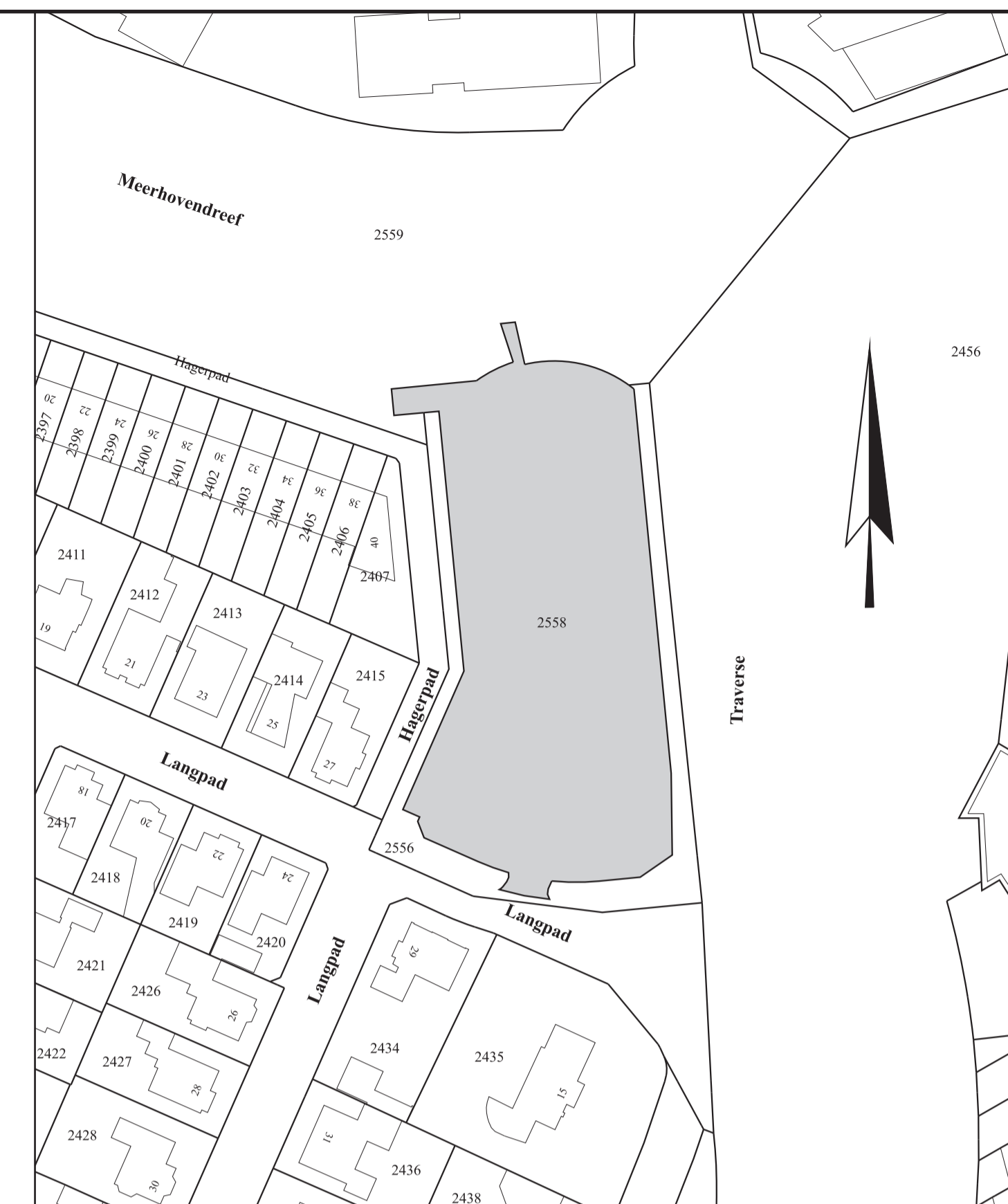
De ondergetekende, mr. HANNELIE JAGTENBERG, kandidaat-notaris, wonende te 's-Hertogenbosch, als plaatsvervanger van mr. JACOBA MARTHA JOANNA MARIA ERDKAMP, notaris te Veldhoven, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

w.g. mr.H. Jagtenberg.

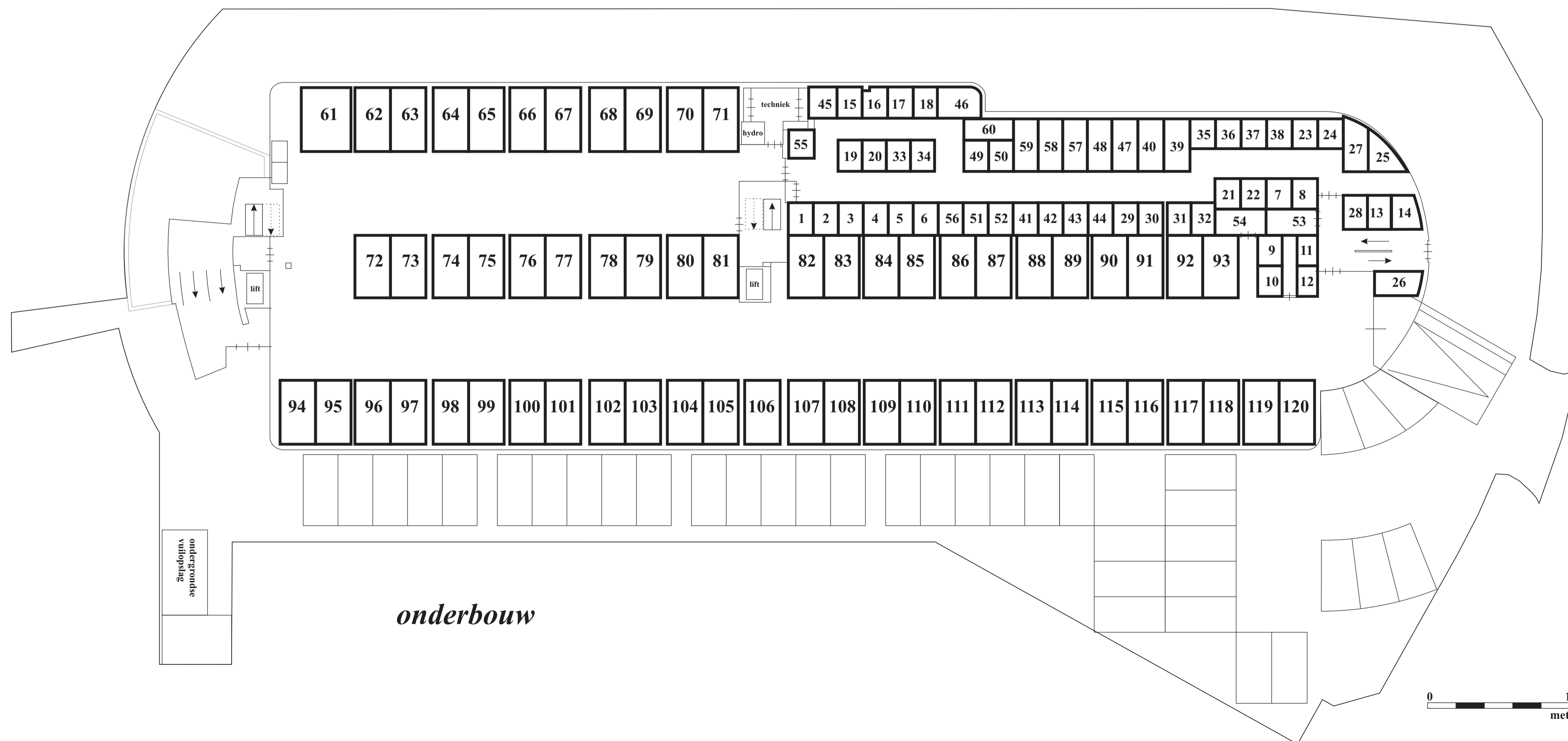
De ondergetekende, mr. HANNELIE JAGTENBERG, kandidaat-notaris, wonende te 's-Hertogenbosch, als plaatsvervanger van mr. JACOBA MARTHA JOANNA MARIA ERDKAMP, notaris te Veldhoven, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer **20081002000124** inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



*eerste woonlaag*



Kadastrale Situatie	
Gemeente	Veldhoven
Sectie	K
Nummer	2558
Schaal	1 : 1000



*onderbouw*

## SPLITSINGSTEKENING

### Veldhoven Den Hoorn

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 120 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Veldhoven sectie K nummer 2558

Veldhoven, 2008

De Notaris,

Opdrachtgever:

Het Notarishuys  
Postbus 278  
5500 AG Veldhoven

Werknummer: 07-296

Getekend, 20 dec '07



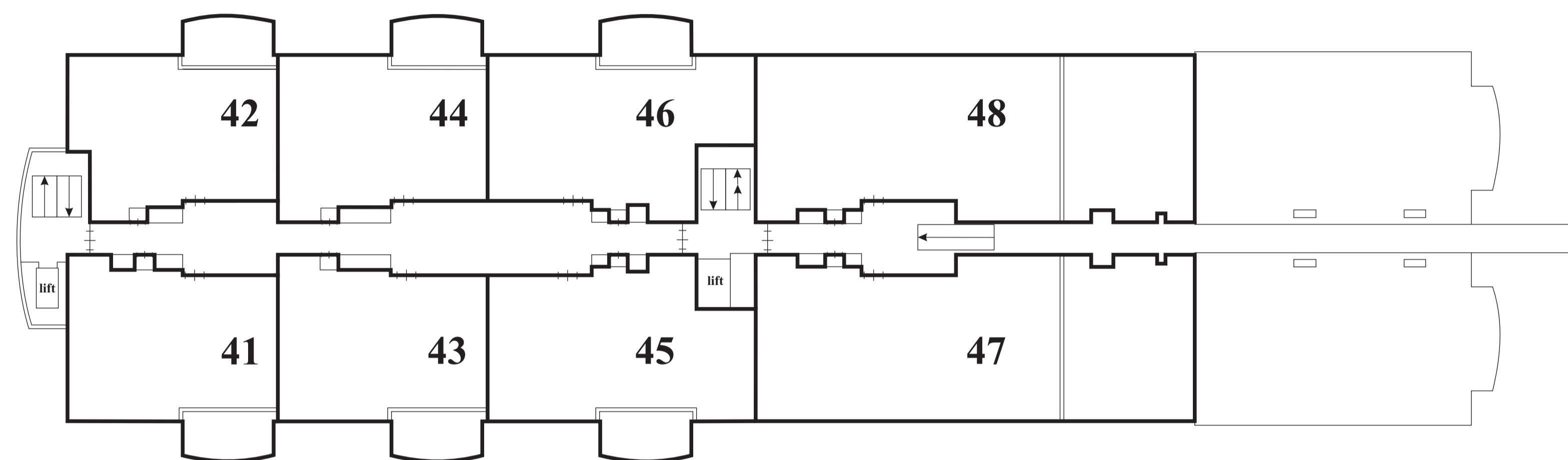
Jan Geerts Teken- en Adviesburo BV  
Paleisstraat 21  
5507 LE VELDHOVEN  
Tel 040 205 18 34  
Fax 040 205 18 56  
Email jan-geerts@planet.nl

Versie: 8 sept. 2008

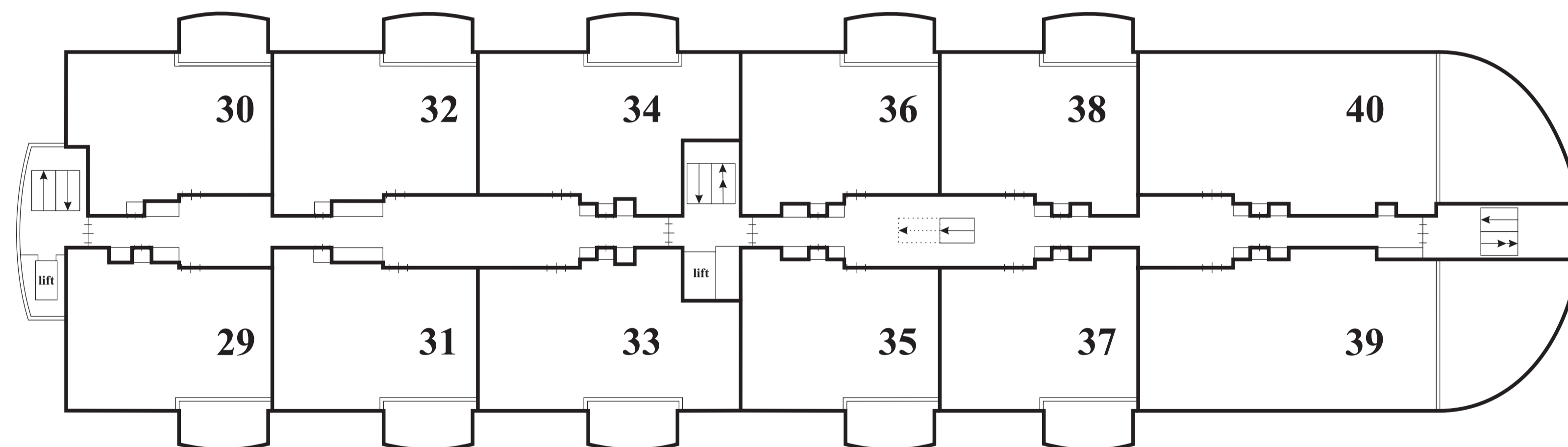
Blad 1 van 3

Schaal 1 : 200 Formaat A1

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.



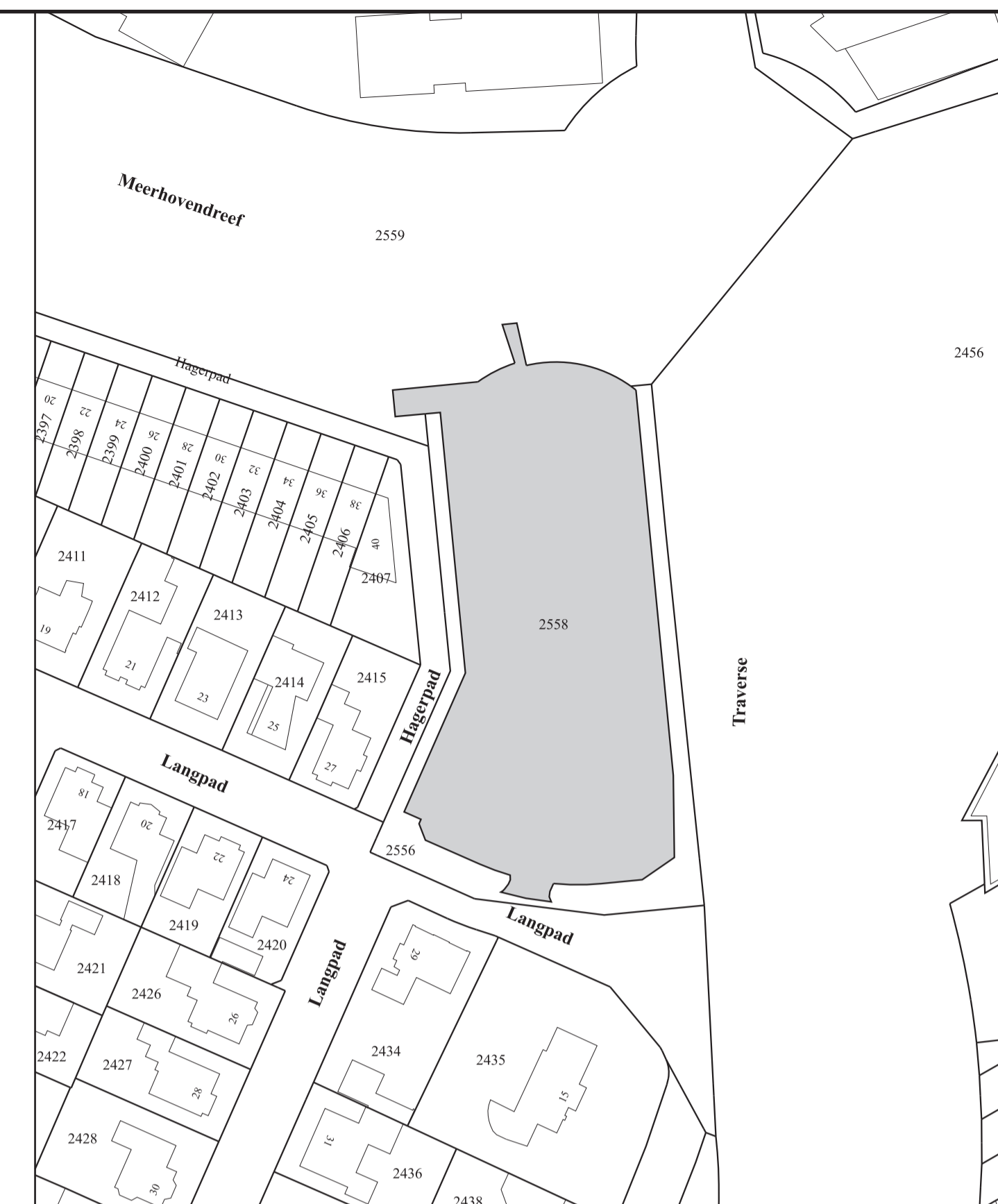
*vierde woonlaag*



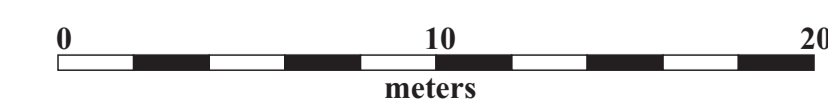
*derde woonlaag*



*tweede woonlaag*



Kadastrale Situatie  
 Gemeente Veldhoven  
 Sectie K  
 Nummer 2558  
 Schaal 1 : 1000



## SPLITSINGSTEKENING

### Veldhoven Den Hoorn

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 120 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Veldhoven sectie K nummer 2558

Veldhoven, 2008

De Notaris,

Opdrachtgever:

Het Notarishuys  
Postbus 278  
5500 AG Veldhoven

Werknummer: 07-296

Getekend, 20 dec '07



Jan Geerts Teken- en Adviesburo BV  
Paleisstraat 21  
5507 LE VELDHOVEN  
Tel 040 205 18 34  
Fax 040 205 18 56  
Email jan-geerts@planet.nl

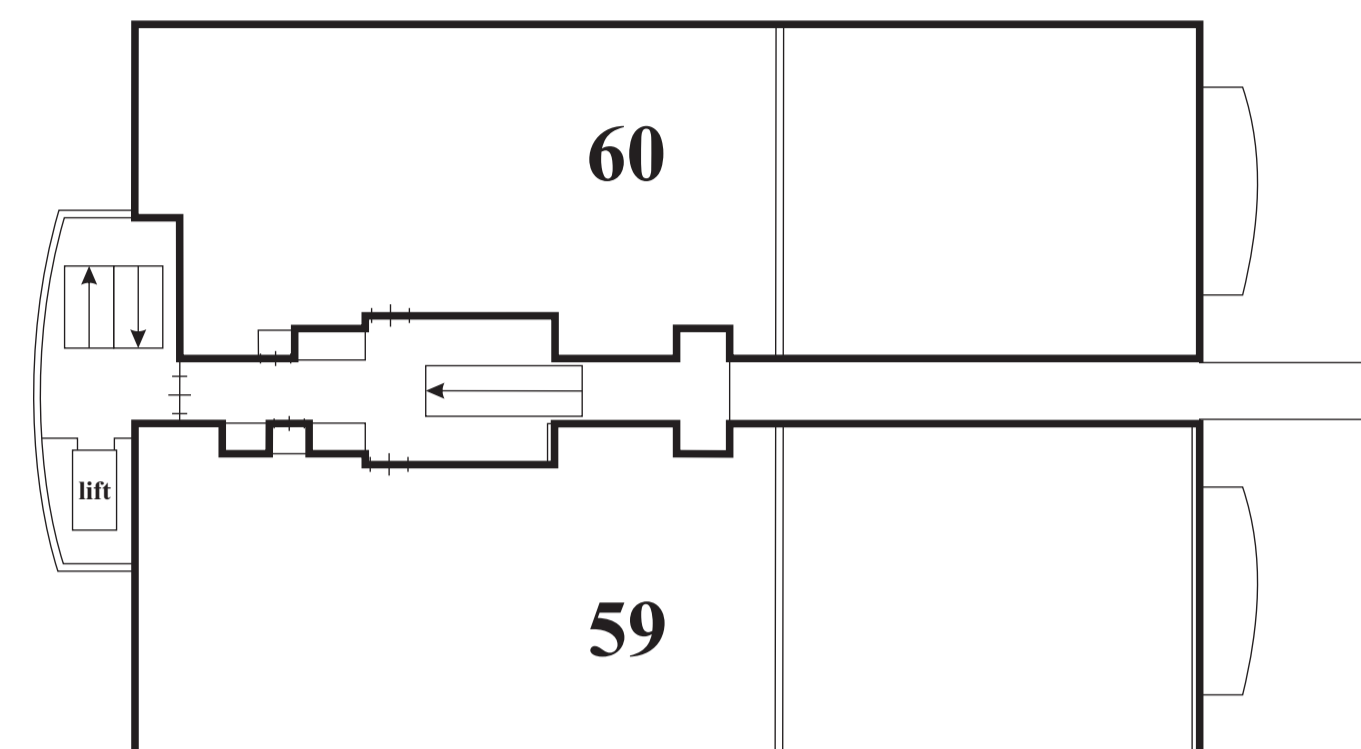
Versie: 8 sept. 2008

Blad 2 van 3

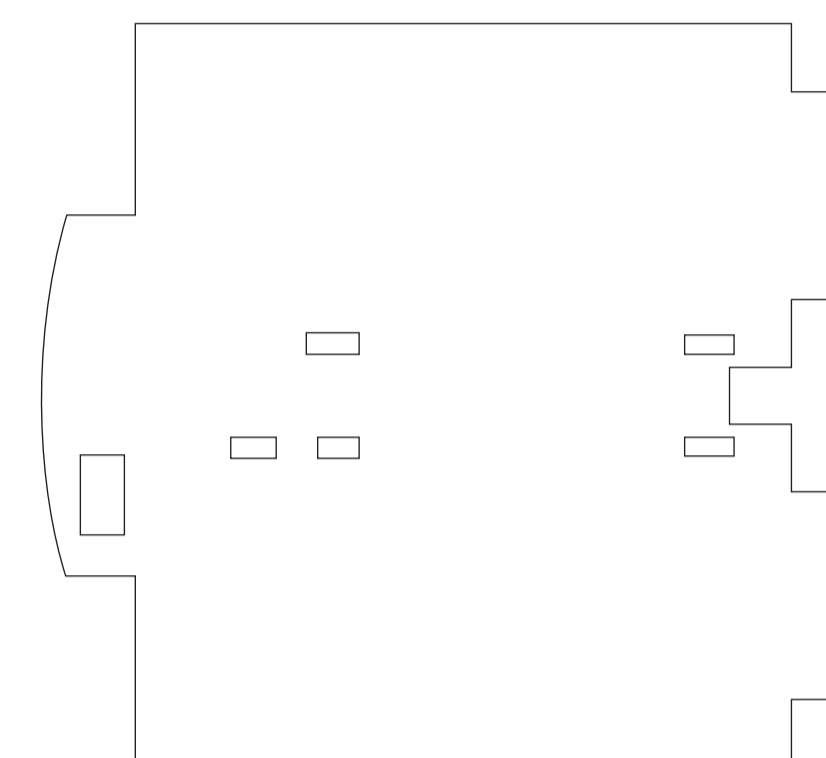
Schaal 1 : 200 Formaat A1

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

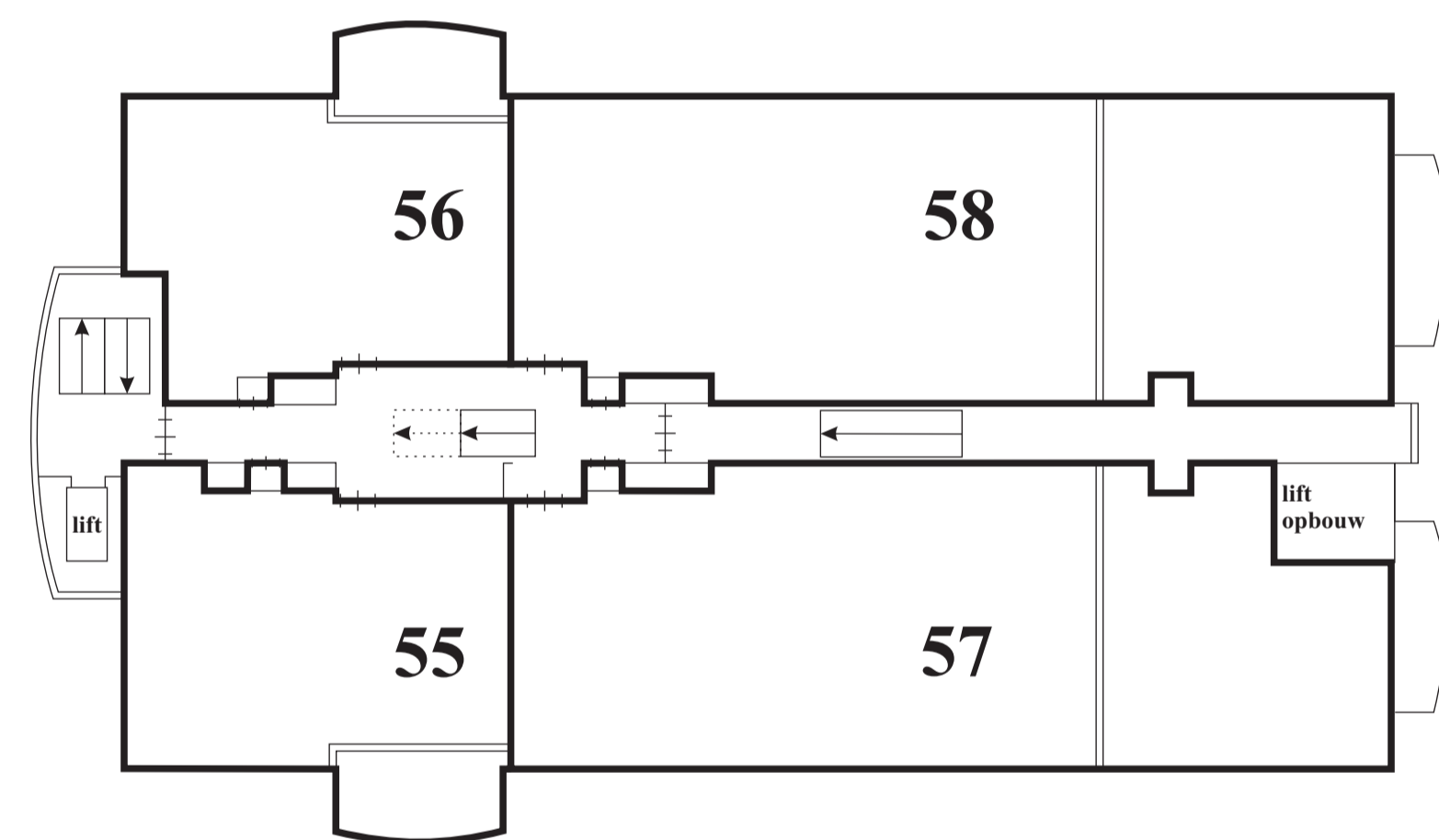
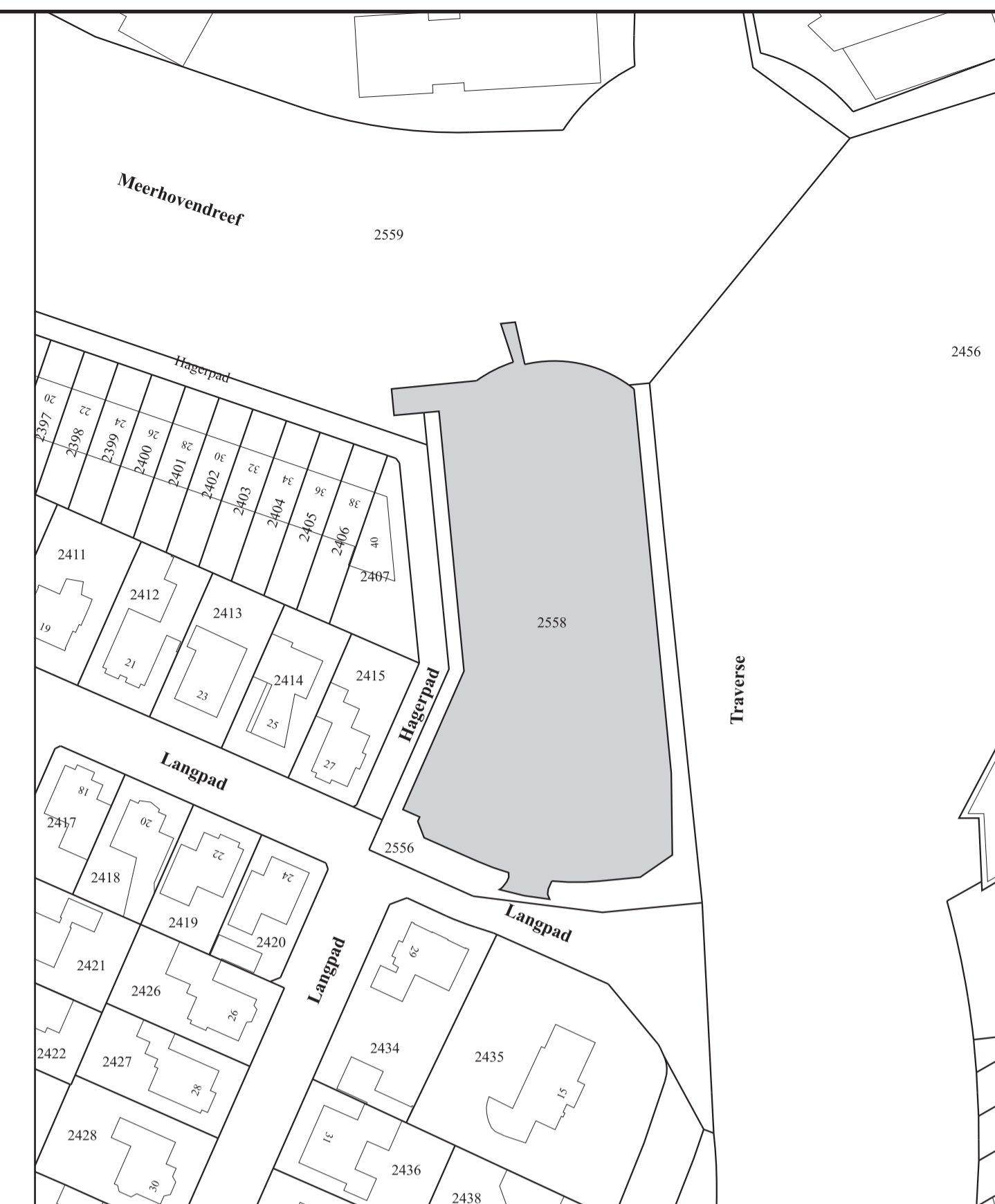




zevende woonlaag



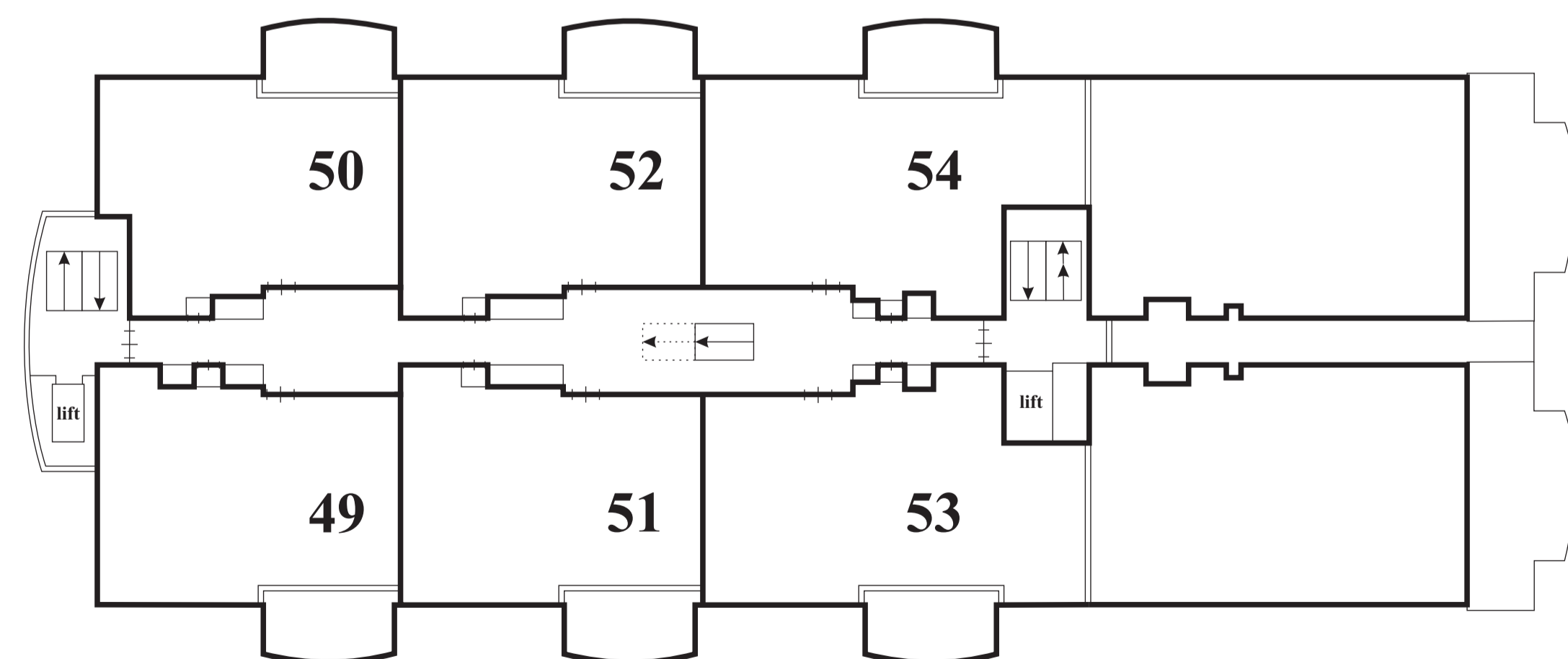
dak



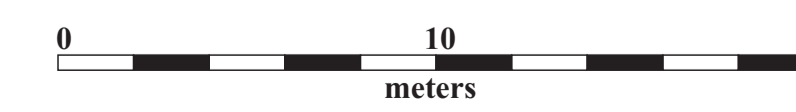
zesde woonlaag



Kadastrale Situatie  
 Gemeente Veldhoven  
 Sectie K  
 Nummer 2558  
 Schaal 1 : 1000



vijfde woonlaag



# SPLITSINGSTEKENING

## Veldhoven Den Hoorn

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 120 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Veldhoven sectie K nummer 2558

Veldhoven, 2008  
De Notaris,

 Splitsingen van registergoederen in appartementsrechten	Opdrachtgever: Het Notarishuys Postbus 278 5500 AG Veldhoven	Werknummer: 07-296 Getekend, 20 dec '07
	Jan Geerts Teken- en Adviesburo BV Paleisstraat 21 5507 LE VELDHOVEN Tel 040 205 18 34 Fax 040 205 18 56 Email jan-geerts@planet.nl	Versie: 8 sept. 2008 Blad 3 van 3 Schaal 1 : 200 Formaat A1

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Veldhoven K 2575 A.

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20081002000124

d.d.:06-10-2008

de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-10-2008 om 14:26 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 55657 nummer 30. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 2526E4635FA26BC1EA54258A316E42A1 toebehoort aan Jagtenberg Hannelie.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20081002000124.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.