



1

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Dossier : 79974.01/ie

Betreft : Sint Gerardusplein 15 te Eindhoven

Heden, **eenendertig januari tweeduizend vierentwintig**, verscheen voor mij, _____
mr. Anton Hendrik Theodoor Kock, notaris te **Eindhoven**: _____
mevrouw Ingrid Johanna Maria Egberts, geboren te Eindhoven op zeven november _____
negentienhonderd drieënzeventig, woonplaats kiezende te dr. Cuyperslaan 82, 5623 BB _____
Eindhoven, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting _____
Stichting Brabant Property, statutair gevestigd te gemeente Vught, kantoorhoudende te _____
5261 CJ Vught, Dorpsstraat 27, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van _____
Koophandel onder nummer 72057181, _____
Stichting Brabant Property hierna te noemen: de "*Gerechtigde*". _____
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende: _____

A. INLEIDING

De Gerechtigde wil overgaan tot splitsing van na te melden registergoed in _____
appartementenrechten, in de zin van de artikelen 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en _____
vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk _____
Wetboek en oprichting van een vereniging van eigenaars. _____

B. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De Gerechtigde is eigenaar van: _____
het registergoed met twee (2) woningen op de begane grond, twee (2) woningen _____
op de eerste verdieping, een woning op de tweede verdieping, ondergrond, erf, _____
paden, patio, daken met dakkapellen, platte daken, berging, gevels, entrees, _____
trapruimten, techniekruimten en verder toebehoren, _____
gelegen aan het Sint Gerardusplein 15, 15 01, 15 A, 15 B en 15 C, 5644 NG _____
Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Stratum, sectie D, nummer 2602 ter _____
grootte van driehonderd vierkante meter (300 m²), _____

hierna te noemen: het "*Registergoed*". _____

De Gerechtigde verkreeg de eigendom van het Registergoed, mede ten behoeve van de _____
(vennoten van de) commanditaire vennootschap _____

C.V. Brabant Property, kantoorhoudende te 5261 CJ Vught, Dorpsstraat 27, ingeschreven _____
in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72099496, _____
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
registers in register hypotheek 4 op dertig december tweeduizend twintig in deel _____
80232 nummer 29, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor _____
de betaling van de koopsom, op dertig december tweeduizend twintig voor mij, notaris, _____
verleden. _____

C. VOorgenomen splitsing in appartementenrechten

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in _____
appartementenrechten in de zin van de artikelen 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder _____
oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als _____
bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. _____

D. SPLITSINGSTEKENING

De grenzen van de verschillende gedeelten van het Registergoed, die bestemd zijn om — als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op een aan deze akte te **hechten** uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, hierna genoemd: de “*Splitsingstekening*”. Binnen de begrenzing van de op de Splitsingstekening aangegeven onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is een nummer in Arabische cijfers aangebracht, welk cijfer ook dient als appartementsindex. De Splitsingstekening is door de bewaarder van voormelde Dienst in elektronische vorm in bewaring genomen op dertig januari tweeduizend vierentwintig onder depotnummer 20240129100072, blijkens een aan deze akte **gehechte** verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het (in de splitsing betrokken) Registergoed: 8930A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 respectievelijk de Huisvestingsverordening is niet vereist, aangezien de gemeente Eindhoven daar niet mee werkt en het Registergoed feitelijk is gesplitst in vijf (5) woningen conform onherroepelijke omgevingsvergunningen en huisnummerbesluiten.

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het Registergoed (in het reglement ook te noemen: het “*gebouw*”) zal worden gesplitst in de volgende vijf (5) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met patio en verder toebehoren op de begane grond, gelegen aan het **Sint Gerardusplein 15, 5644 NG Eindhoven**, kadastraal bekend **gemeente Stratum, sectie D, complexaanduiding 8930A, indexnummer 1**, uitmakende het een/vijfde (1/5^e) onverdeeld aandeel) in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met patio, kelder en verder toebehoren op de begane grond, gelegen aan het **Sint Gerardusplein 15 01, 5644 NG Eindhoven**, kadastraal bekend **gemeente Stratum, sectie D, complexaanduiding 8930A, indexnummer 2**, uitmakende het een/vijfde (1/5^e) onverdeeld aandeel) in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de eerste verdieping, gelegen aan het **Sint Gerardusplein 15 A, 5644 NG Eindhoven**, kadastraal bekend **gemeente Stratum, sectie D, complexaanduiding 8930A, indexnummer 3**, uitmakende het een/vijfde (1/5^e) onverdeeld aandeel) in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met trap en verder toebehoren, gelegen aan het **Sint Gerardusplein 15 C, 5644 NG Eindhoven**,



- kadastraal bekend **gemeente Stratum, sectie D, complexaanduiding 8930A**, _____
indexnummer 4, _____
uitmakende het een/vijfde (1/5^e) onverdeeld aandeel) in de gemeenschap _____
bestaande uit het Registergoed; _____
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning _____
op de tweede verdieping (zolder) met gedeelte trap vanaf de eerste verdieping en _____
verder toebehoren, _____
gelegen aan het **Sint Gerardusplein 15 B, 5644 NG Eindhoven**, _____
kadastraal bekend **gemeente Stratum, sectie D, complexaanduiding 8930A**, _____
indexnummer 5, _____
uitmakende het een/vijfde (1/5^e) onverdeeld aandeel) in de gemeenschap _____
bestaande uit het Registergoed, _____
- welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan _____
de Gerechtigde. _____

G. VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING _____

Op grond van het bepaalde in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek wordt bij _____
de onderhavige akte van splitsing het reglement vastgesteld. _____

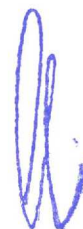
Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het 'modelreglement bij _____
splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021' van de _____
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, _____
hierna genoemd: het "Modelreglement", _____
vastgesteld bij akte, op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden voor _____
mr. N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris in het vacante protocol van mr. C.T.T. van _____
Rooijen, gedefungeerd notaris te Gorinchem, waarvan een afschrift is ingeschreven ten _____
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register _____
hypotheek 4 op zestien augustus tweeduizend eenentwintig in deel 81953 nummer 24. _____
Het Modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en/of aanvullingen op het _____
Modelreglement zijn daarin **vet en cursief** aangegeven, zodat het **reglement** met _____
inachtname van de wijzigingen en/of aanvullingen bij deze integraal komt te luiden als _____
volgt: _____

A. Algemene bepalingen _____

Artikel 1 _____

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers _____

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van _____
redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en _____
gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele _____
huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel _____
5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") na te _____
leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor _____
zover die op hem betrekking hebben. _____
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de _____
andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht _____
belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, _____
trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder _____
of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in _____



- het huishoudelijk reglement worden vastgelegd. _____
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij _____ schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), _____ hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de _____ grond en de vereniging. _____
 4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, _____ zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven. _____
 5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan: _____ de gerechtigde tot een appartementsrecht. _____
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een _____ appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of _____ bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder _____ gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan _____ de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel _____ 5:120 BW. _____

Artikel 2 _____

Aansprakelijkheid voor schade en hinder _____

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan _____ het gebouw en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige _____ hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, _____ bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit _____ redelijk is, maatregelen te nemen of toe te staan die als doel hebben om de _____ schade of hinder te voorkomen of te beperken. _____

Artikel 3 _____

Waarschuwingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar _____

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van het gebouw en/of de _____ grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als _____ afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel privégedeelte genoemd), of _____ dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en _____ gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere _____ eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te _____ nemen. _____

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen _____ van maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de _____ andere eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de _____ eigenaar(s) of gebruiker(s) dan direct waarschuwen. _____

Artikel 4 _____

Ondersplitsing niet toegestaan _____

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd. _____

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan _____

Artikel 5 _____

Aandelen in de gemeenschap _____

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel dat vermeld _____ is in **deze** akte van splitsing **onder F., zijnde het een/vijfde (1/5^e) onverdeeld** _____ **aandeel**. _____



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

Artikel 6 _____

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars _____

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
2. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon respectievelijk retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

Artikel 7 _____

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het reservefonds _____

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
 - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
 - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;
 - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten als het een gemeenschappelijke installatie betreft. Daaronder vallen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, en de administratie die betrekking heeft op de desbetreffende kosten. Ook vallen hieronder (voor zover van toepassing) de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik.

- Voor alles geldt: 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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is _____ betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van _____ splitsing opeisbaar wordt; _____
 - k. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in _____ artikel 5:126 lid 2 sub a BW; _____
 - l. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de _____ gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die _____ voortvloeien uit besluiten van de vergadering. _____
3. 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 25. _____
4. Als een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is _____ betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan _____ wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is _____ ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing _____ van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de _____ afzonderlijke eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een _____ andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in _____ artikel 5 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te _____ dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder _____ afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar. _____
5. ***In afwijking van het vorenstaande komen kosten – voor gelijke delen – in _____ verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van: _____***
- a. ***de gemeenschappelijke (linker) entree, ten laste van degenen die _____ daarvan gebruik maken zijnde de eigenaars van de _____ appartementsrechten met de indices 1, 3 en 5; _____***
 - b. ***het gemeenschappelijke gedeelte van de trap achter de (linker) _____ entree, ten laste van degenen die daarvan gebruik maken zijnde de _____ eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 en 5; _____***
 - c. ***de gemeenschappelijke (rechter) entree, ten laste van degenen die _____ daarvan gebruik maken zijnde de eigenaars van de _____ appartementsrechten met de indices 2 en 4. _____***

Artikel 8 _____
Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die _____ voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars _____

1. In de akte van splitsing kan worden bepaald welke onderdelen van het _____ gebouw gemeenschappelijk zijn en welke onderdelen behoren bij het _____ privégedeelte. _____
 Onder het gebouw moet in dit geval worden verstaan: het gebouw met _____ toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. _____



7

Onder toebehoren vallen de roerende zaken die behoren bij het gebouw _____
(ook wel gemeenschappelijke zaken genoemd). _____

**Tot de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw behoren onder _____
meer: de entrees, puien, daken met dakkapellen, platte daken, paden, _____
fietsen- en containerberging, fundering, ondergrond, enzovoorts. _____**

2. Niet gemeenschappelijk zijn de volgende zaken, die tot het privégedeelte _____
behoren (voor zover aanwezig): _____
 - a. de leidingen voor: _____
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover _____
uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en _____
videosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast; _____
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____
overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een _____
privégedeelte; _____
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door _____
de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – _____
één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld. _____
3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het _____
voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn _____
aangebracht. _____

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen _____

Artikel 9 _____

Jaarlijkse begroting _____

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende _____
boekjaar van de vereniging. _____
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. Ook het aandeel van _____
iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald. _____
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 betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden _____
verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de _____
vereniging of op de gezamenlijke eigenaars. _____
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is _____
vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde _____
voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend _____
met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een _____
eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw _____
vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit. _____

Artikel 10 _____

Jaarrekening en bijdragen eigenaars _____

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op. _____

De jaarrekening van de vereniging bestaat uit: _____

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b BW, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop; _____
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt. _____
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. _____
 3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars. _____
 4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. _____

Artikel 11 _____

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid _____

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. _____
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte. _____
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. _____

E. Verzekeringen _____

Artikel 12 _____

Verzekeringen _____

1. Het bestuur dient het gebouw te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de _____



- aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. _____
2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde —
bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de —
herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming _____
bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de _____
verzekeraar. _____
 3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten _____
name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en _____
mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover _____
het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, _____
slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd. _____
 4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als _____
bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren _____
schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de _____
verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een —
voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de —
vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name _____
van de vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het _____
herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval _____
van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een _____
eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens —
de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke _____
ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen —
tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende —
eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. _____
 5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als —
bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de —
volgende clause bevatten: "Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt —
recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, _____
geldt de volgende aanvullende voorwaarden: _____
een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke _____
krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke _____
ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de _____
verzekeringsschadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis _____
voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig _____
geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen _____
heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met _____
het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap _____
gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van _____
artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in _____
plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de _____
verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd _____
vijfenviertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te _____
bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het —
bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door _____

uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar —
tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”. —

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het —
bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van —
toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar —
toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel —
5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met —
toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht —
een recht van hypotheek hebben. —
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of —
herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de —
breukdelen, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade —
aansprakelijk is. —
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het —
geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 —
BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. —
Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onverwijld van een verandering in —
het privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de —
verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het —
verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. —
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de —
verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de —
desbetreffende eigenaar. —

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

Artikel 13 —

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken —

1. De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud —
en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke —
zaken. —
2. Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het —
onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke —
zaken nader worden geregeld. —

Artikel 14 —

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken —

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de —
gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de —
bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige —
zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke —
gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn —
privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van —
medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. —
2. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het vorige lid kan in het —
reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het —
medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde —



gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders _____
bepaalt, hoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de _____
schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke _____
gedeelte of die gemeenschappelijke zaak. _____

Artikel 15

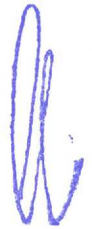
Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van _____
luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het _____
plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor _____
niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van _____
decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de _____
vergadering daarvoor toestemming verleent. _____
2. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een _____
scootmobiel en in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats _____
heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een _____
gemeenschappelijke ruimte met inachtneming van het in lid 3 van dit artikel _____
bepaalde. _____
3. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse _____
geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke _____
ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren. Het is dus verboden _____
om hier een scootmobiel, voorwerpen of andere obstakels (zoals _____
kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en _____
bloembakken) te plaatsen. _____

Artikel 16

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere _____
op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande _____
toestemming van de vergadering verboden. _____
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan- _____
, onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van het _____
gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van _____
wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, _____
onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering _____
van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening _____
en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk _____
van zijn rechtsopvolgers. _____
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het _____
gebouw of op de grond - mag alleen met toestemming van de vergadering _____
of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het _____
aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met _____
publiekrechtelijke besluiten en/of verordeningen. Dit geldt ook voor de _____
buitenruimten die bij de privégedeelten horen. _____
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering _____
geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook _____
niet als deze zich in privégedeelten bevinden. _____



Artikel 17

Veranderingen in constructie gebouw

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend als de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten

Artikel 18

Gebruik privégedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte.
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privégedeelte in gebruik te nemen. Hij mag ook zonder toestemming iemand in huis nemen die tot dusver niet tot zijn huisgenoten behoorde.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in **deze** akte van splitsing.

De bestemming is van alle appartementsrechten: woonruimte met toebehoren.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing gegeven bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering. Eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.

4.
 - a. Het is niet toegestaan in het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking van hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.
 - b. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
 - c. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/ haardinstallaties aanleggen.
 - d. Het is niet toegestaan in het privégedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen. Verhuur voor recreatie is ook niet toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie valt onder andere:
 - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privégedeelte of een gedeelte daarvan. Of ook ontbijt wordt verstrekt, doet niet ter zake;
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privégedeelte of een



- gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of _____ gebruiker. Dit geldt niet als er een huurovereenkomst voor zes _____ maanden of langer is. _____
- Het privégedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere _____ dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie _____ worden gebruikt. _____
- e. Elektriciteitsaansluitingen in bij privégedeelten behorende bergingen _____ en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de _____ gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor _____ verlichting, tenzij de vergadering voor andere doeleinden _____ toestemming heeft gegeven. _____
- f. Een privégedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer _____ motorrijtuigen, moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare _____ motorrijtuigen. Het mag niet worden gebruikt voor het stallen van _____ caravans, aanhangwagens en dergelijke. Het mag ook niet worden _____ gebruikt voor het uitvoeren van reparatie- en/of _____ onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen. Ook ander gebruik _____ dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering toestemming _____ heeft gegeven. _____
- Het bovenstaande verbod geldt niet voor afgesloten privégedeelten _____ (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer _____ motorrijtuigen die toebehoren aan casu quo in gebruik zijn bij de _____ eigenaar of gebruiker van het betreffende privégedeelte, diens _____ huisgenoten en eventuele bezoekers. _____
5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f kan alleen _____ worden genomen indien: _____
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of _____ eventuele verplichtingen jegens derden; _____
- b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden _____ beperkt in het gebruik en genot van hun privégedeelte; en _____
- c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden _____ beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende _____ privégedeelte moet dan weer overeenkomstig de daaraan in de akte _____ van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een _____ termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het _____ besluit van de vergadering. _____
6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud _____ van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens _____ regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder _____ worden opgenomen. Dit geldt ook voor de vloerbedekking in de _____ privégedeelten. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de _____ wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. _____

Artikel 19

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen _____

- rekening behoorlijk te onderhouden. _____
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de _____ gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te _____ allen tijde goed bereikbaar zijn. _____
 3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een _____ gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een _____ privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere _____ desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu _____ quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, _____ wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk _____ de vereniging vergoed. _____
 4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer _____ gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze _____ kunnen vluchten via de vluchtroutes in het gebouw. _____
 5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die _____ door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te _____ verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur _____ noodzakelijk is. _____
 6. Wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking _____ onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een _____ privégedeelte, moet de betreffende eigenaar het beloopbare oppervlak _____ daarop (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening _____ verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen _____ recht op schadevergoeding. _____
 7. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere _____ betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering _____ bestaat in de zin van artikel 12. Als dat wel het geval is, draagt het bestuur _____ zorg voor de reparatie. _____

Artikel 20 _____

Risico _____

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan de _____ gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich _____ daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar. _____
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is _____ door een gebeurtenis die buiten het betrokken privégedeelte heeft _____ plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privégedeelte voor _____ rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene _____ die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan _____ een privégedeelte geldt het bepaalde in artikel 19 lid 7. _____
3. Schade aan de zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke _____ gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de _____ gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade _____ aansprakelijk is, blijft bestaan. _____

Artikel 21 _____

Tot de privégedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten _____



1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een _____ privégedeelte waar een tuin bij hoort, is verplicht dit (deel van het) _____ privégedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden. —
Daarbij moet hij de besluiten van de vergadering en het bepaalde in het _____ eventuele huishoudelijk reglement in acht nemen. _____
Onder dit onderhoud valt het onderhoud, herstel, de vernieuwing en _____ vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. _____
 2. De tot de privégedeelten behorende (dak)terrassen en balkons mogen _____ uitsluitend als zodanig worden gebruikt. Hierop mogen geen zware _____ plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht —
die het draagvermogen van de (dak)terrassen, het onderliggende dak en de _____ balkons overtreffen. Op die manier moet worden voorkomen dat schade _____ ontstaat aan de (dak)terrassen, balkons, plafonds en daken. _____
Tevens mogen op de (dak)terrassen en balkons geen beplantingen worden —
aangebracht, waarvan mag worden verwacht dat het draagvermogen wordt —
overschreden als de planten volgroeid zijn. _____
Mogelijk groeit de beplanting zó uit dat de lichtinval in een ander _____ privégedeelte wordt belemmerd. Dat is ook verboden. _____
 3. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering opgaand —
hout in de tuin, op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte _____ te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers _____ wordt belemmerd. Ook het ontvangen van licht en lucht door de ramen en —
openingen van het gebouw mag niet worden belemmerd. Het is ook niet _____ toegestaan om zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, _____ bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin —
of op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te plaatsen. _____
- H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker _____

Artikel 22 _____

Ingebruikgeving privégedeelte _____

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht _____ verbonden zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij _____ ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van —
en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en _____ gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de bepalingen van het —
reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook _____ eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een —
gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de _____ exemplaren van de verklaring moeten door het bestuur voor gezien zijn _____ ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, een _____ exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar. _____
2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op —
besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen _____ respectievelijk vastgesteld. _____

Artikel 23 _____

Borgtocht gebruiker _____



1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de _____ vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van _____ het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging _____ schuldig is of zal worden. _____
2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken _____ eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende _____ brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging _____ gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit _____ artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per _____ maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag dat gelijk is aan de _____ geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privégedeelte. _____

I. Ontzegging van het gebruik _____

Artikel 24 _____

Ontzegging gebruik _____

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een _____ waarschuwing geven wanneer deze laatste(n): _____
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk _____ reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of _____ besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; _____
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere _____ eigenaar en/of gebruiker; _____
 - 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. _____
 Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde _____ gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot _____ ontzegging van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik _____ van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. _____ Ondanks deze ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen _____ die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk _____ reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten _____ van de vergadering blijven naleven. _____
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het _____ geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in _____ het eerste lid, worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis _____ gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op _____ zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten _____ vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid. _____ Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten _____ uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de _____ kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel _____ 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de _____ rechter anders bepaalt. _____

J. Overtredingen _____

Artikel 25 _____



17

Overtredingen

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat — een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk — reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of — niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of — het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het — bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke — waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op — de overtreding of niet-nakoming. —
2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de — waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke — overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het — gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke — overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of — gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe — termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering — andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de — vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een — eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete — honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ — 5.000,=). —
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. —
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat — de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing. —

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

I. Algemene Bepalingen

Artikel 26

De vereniging

1. De vereniging wordt bij **deze** akte van splitsing opgericht. Zij kan een — verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van — het reglement. —
2. De naam van de vereniging **luit:** — **“Vereniging van Eigenaars Sint Gerardusplein 15 te Eindhoven”,** — **met als verkorte naam: “VvE Gerardusplein 15 Eindhoven”.** — **De vereniging is gevestigd in de gemeente Eindhoven, maar kan elders — kantoor houden.** —
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met — uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de — gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. —
4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een — ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot — zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is — bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin — bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik — te geven. —



5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw _____ en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam _____ houden. _____
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die _____ uit de wet voortvloeien. _____

Artikel 27 _____

Financiële middelen van de vereniging _____

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de _____ eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door _____ andere baten. _____
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op _____ een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. _____ Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo _____ toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit. _____
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeed op een afzonderlijke _____ betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op _____ het financieel toezicht, ten name van de vereniging. _____
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het _____ reservefonds. Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische _____ eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in _____ acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van _____ het reservefonds. _____
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het _____ bestuur voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de _____ vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering _____ van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee _____ gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn _____ aangewezen. _____
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de _____ splitsing. _____
7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de _____ gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een _____ overeenkomst van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de _____ vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld _____ voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. _____
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar _____ jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde _____ breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging _____ bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier _____ aansprakelijk zijn. _____

Artikel 28 _____

Boekjaar _____

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. _____

Het eerste boekjaar van de vereniging loopt vanaf heden en eindigt op _____ eenendertig december tweeduizend vijftienvintig. _____



II. De vergadering

Artikel 29

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Artikel 30

De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
 - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere eigenaar(s).
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

Artikel 31

Stemrecht

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal,

- vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van _____ vestiging aan wie het stemrecht toekomt. _____
2. Het totale aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de _____ eigenaars kan uitbrengen, worden in **deze** akte van splitsing bepaald. _____ **Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal appartementsrechten dat in de splitsing betrokken is. Iedere eigenaar brengt één stem uit voor het aan hem of haar toebehorend appartementsrecht; het totaal aantal stemmen bedraagt derhalve vijf (5).** _____
3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt _____ gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht _____ verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden _____ uitgeoefend. _____

Artikel 32 _____

Bevoegdheden ter vergadering _____

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of _____ per e-mail gevolmachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de _____ vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit _____ te oefenen. _____
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van _____ een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. _____ Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch _____ communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan _____ kennismaken van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan _____ de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan _____ nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch _____ communicatiemiddel. _____

Artikel 33 _____

Voorschriften inzake het stemmen _____

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is _____ voorgeschreven, worden genomen met gewone meerderheid van de _____ uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en _____ (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte _____ stemmen gerekend. _____
2. a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de _____ wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de _____ aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is _____ aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen _____ twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, _____ worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling _____ overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming _____ kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de _____ kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het _____ grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de _____ meest gereede partij. _____
- b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de _____



- eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn _____
opgeroepen. _____
- c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van _____
zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen _____
van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke _____
eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door _____
de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6. _____
- d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering. _____
- e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht _____
staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de _____
gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten. Zij moeten er _____
ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, _____
bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van _____
de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is. _____
- f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt _____
die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete _____
betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,-). _____
- g. Het recht tot opheffing van de boete vervalt een jaar na de dag _____
waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt. _____
- h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit _____
voor partijen bindend vaststellen. _____
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle _____
stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering _____
gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd. _____

Artikel 34 _____

Besluiten over beheer en onderhoud _____

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke _____
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing _____
hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt. _____
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en _____
de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor _____
rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, _____
onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. 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 en over de _____
kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de _____
voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en _____
waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van _____
de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren _____
naar de privégedeelten voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de _____
deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of _____
vanaf de buitenzijde van het gebouw. _____
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan _____

de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg _____
hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. _____

III. Het bestuur _____

Artikel 35 _____

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging _____

1. Alle appartementseigenaars zijn tevens bestuurder, tenzij de vergadering _____ anders besluit. _____
2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan _____ niet uit de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door _____ de vergadering worden geschorst en ontslagen. _____
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de _____ eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden _____ alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, _____ te laten inschrijven in het Handelsregister. _____
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het _____ reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of _____ de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de _____ tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert _____ de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in _____ artikel 27. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot _____ dit beheer. _____
5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het _____ instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, _____ het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van _____ rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een _____ nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de _____ vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit _____ bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het bestuur heeft geen machtiging _____ nodig om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van _____ conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. _____

Artikel 36 _____

Boekhoud- en bewaarplicht _____

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de _____ vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden _____ van de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze _____ werkzaamheden. Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere _____ gegevensdragers moeten zodanig worden bewaard dat op elk moment _____ inzage mogelijk is in de rechten en verplichtingen van de vereniging. _____
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, _____ bescheiden en andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te _____ bewaren. De wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de _____ jaarrekening waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering _____ is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde _____ boeken, bescheiden en andere gegevensdragers waaraan door of tegen de _____ vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te _____



bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten —
niet is verstreken. _____

3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en _____
gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot _____
de opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in _____
overeenstemming met datgene wat daarover in de wet is bepaald. _____

Artikel 37 _____

Administratie en Beheer _____

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en _____
(laten) 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. Dat _____
gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder _____
overeenkomt. _____
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. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die _____
beheerder overeenkomt. _____

L. Geschillenregeling _____

Artikel 38 _____

Geschillenbeslechting _____

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de _____
vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, _____
of aan een of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door _____
middel van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan _____
gebeuren op grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen. _____

(einde splitsingsreglement). _____

H. BENOEMING BESTUUR _____

De Gerechtigde wordt bij deze akte als (eerste) bestuurder benoemd van de vereniging _____
van eigenaars. Opvolgende gerechtigde(n) van de appartementsrechten dienen steeds _____
door de vergadering te worden benoemd, als bedoeld in artikel 35 lid 2 van het _____
reglement. _____

VOLMACHT, TOESTEMMING _____

Van voormelde volmacht blijkt uit een notariële akte houdende volmacht, op negen november _____
tweeduizend achttien voor mij, notaris verleden. _____

Van de toestemming tot de onderhavige rechtshandelingen van beperkt gerechtigde _____
(hypotheekhouder) blijkt uit een (mail)bevestiging, waarvan een geprint exemplaar aan deze _____
akte zal worden **gehecht**. _____

WOONPLAATSKEUZE _____

Terzake van de uitvoering van de onderhavige rechtshandelingen, ook voor fiscale gevolgen, _____
wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

ANNEXEN _____

Aan deze akte zullen de volgende stukken worden gehecht: _____

1. Splitsingstekening; _____

[Handwritten signature]

- 2. bewijs van in depot name Kadaster; _____
- 3. akkoord van hypotheekhouder. _____

SLOT _____

WAARVAN AKTE is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. _____
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft _____
verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van _____
de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte _____
is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen _____
persoon en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur. _____

(Volgen handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



[Handwritten signature]



DATUM

30 januari 2024

De Bewaarder
30/01/2024 08:51:03 CET

ONDERWERP

Bewijs van indepotname

ONS KENMERK

Mededeling
20240130100005

UW KENMERK

79974.01

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

In depot genomen depotstuk

MR. A.H.T. Kock
EINDHOVEN

Geachte relatie,

Op 30 januari 2024 om 08:51 uur is in depot genomen het depotstuk met depotnummer: **20240129100072**.

De ondertekenaar van het stuk is: Anton Hendrik Theodoor Kock.

De indepotname betreft het volgende depotstuk: splitsingstekening.79974.pdf. Uw referentie: 79974.01.

Het toegekende depotnummer kan uitsluitend binnen twee jaren na vandaag worden gekoppeld met een ter inschrijving aan te bieden stuk. Na verloop van een termijn van twee jaar is het niet meer mogelijk om het toegekende depotnummer te gebruiken.

Aanvulling: de gereserveerde complexaanduiding is: 8930A

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



DATUM

1 februari 2024

De Bewaarder
01/02/2024 08:01:18 CET

ONDERWERP

Bewijs van inschrijving

ONS KENMERK

Mededeling
20240201000118

UW KENMERK

79974.01

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

Ingeschreven stuk

MR. A.H.T. Kock
EINDHOVEN

Geachte relatie,

Op 1 februari 2024 om 09:00 uur is ingeschreven het stuk Onroerende Zaken Hyp4 88096/27.
Dit stuk is tevens bekend onder nummer 20240201000084.

De ondertekenaar van dit stuk is Anton Hendrik Theodoor Kock.

De inschrijving betreft de volgende documenten:

1. Stuk: CDR - 79974.01 akte SPLITSING Sint Gerardusplein 15 te Eindhoven - Splitsing.pdf
2. met mede in te schrijven bijlage: depotstuk 20240129100072

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers