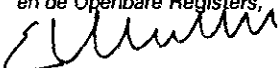
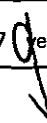


Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	16653	16	66
Eindhoven	13-JAN-2003 09:00	 Mr. ing. E. Kleefkens	met 17  vervolgbladen		

Aantekeningen: met tekening nummer 19579

D: 00000216 S: 3611403726

Kadaster

39455

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, tien januari tweeduizenddrie, verscheen voor—
mij,

MR AART GERARD EKELMANS, notaris te Oss: —
mevrouw Henrica Adriana Maria Hendriks-Tonies, gebo—
ren te Oss op drieëntwintig juni negentienhonderdne—
genenvijftig, werkzaam op het kantoor van mij nota—
ris, aan de Molenstraat 46 te Oss, —
volgens haar verklaring te dezen handelend als—
schriftelijk gevolmachtigde van: —
de besloten vennootschap A & O PROJEKTONTWIKKELING—
B.V., gevestigd te Oss, kantoorhoudende te 6679 CN—
Oosterhout Meikersstraat 10 (postbus 723, 5340 AS—
Oss), ingeschreven in het handelsregister beheerd—
door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Cen—
traal Gelderland onder nummer 17132363, hierna te—
noemen: "de gerechtigde". —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, ver—
klaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van het een perceel—
grond waarop achttien woonappartementen met par—
keerplaatsen en bergingen alsmede een afzonder—
lijk parkeerdek worden gesticht - hierna te noe—
men "het gebouw" - plaatselijk bekend Koornstraat
28, 28a, 32 en 34 te Oss, kadastraal bekend ge—
meente Oss, sectie K, respectievelijk nummer—
2622, 2621 en 59, groot respectievelijk, dertien—
are vijf centiare (1.305 m²), drie are tien cen—
tiare (310 m²) en twee are zestig centiare—
(260 m²), aldus in totaal groot achttien are—
vijfenzeventig centiare (1.875 m²). —

De gerechtigde verkreeg de eigendom door de in—
schrijving ten kantore van de Dienst voor het—
kadaster en de openbare registers te Eindhoven op
dertig mei tweeduizendeen in register Hypotheken
4, deel 15655, nummer 38, van een afschrift van—
een akte van bekrachtiging die op negentwintig
mei tweeduizendeen is verleden voor mij, notaris,
in welke akte door de gerechtigde werd bekrach—
tigd hetgeen werd bepaald in een akte van leve—
ring, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor
het kadaster en de openbare registers te Eindhoo—
ven op dertig november tweeduizend in register—
Hypotheken 4, deel 15351, nummer 18. —

B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, —
SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de split—
sing van het gebouw met de daarbij behorende—
grond in appartementsrechten als bedoeld in arti—

Hyp.4

./.

kel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. — Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het

Burgerlijk Wetboek gehecht. — Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 19 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten. —

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven heeft op drieëntwintig december tweeduizend twee een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 5345-A. —

C. **SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien de gemeente Oss geen splitsingsvergunningenstelsel kent. —

D. **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

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

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid als bouwnummer 0.1, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding 5345-A, appartementsindex 1, rechtgevend op het tweehonderddrieënvijftig zevenendertighonderdtachtigste (253/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort; —
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid als bouwnummer 0.2, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding -A, appartementsindex 2, rechtgevend op het tweehonderdtweëntwintig zevenendertighonderdtachtigste (222/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort; —
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, alsmede een

Aantekeningen:

eerste vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- parkeerplaats met berging, aangeduid als —
 bouwnummer 0.3, kadastraal bekend gemeente-
 Oss, sectie K, complexaanduiding 5345-A, —
 appartementsindex 3; rechtgevend op het —
 tweehonderdtweeëntwintig zevenendertighon-
 derdtachtigste (222/3780) aandeel in de —
 gemeenschap waartoe het appartementsrecht —
 behoort;
4. het appartementsrecht omvattende het uit-
 sluitend gebruik van de woning gelegen op-
 de eerste verdieping van het gebouw, alsme-
 de een parkeerplaats met berging, aangeduid
 als bouwnummer 1.1., kadastraal bekend ge-
 meente Oss, sectie K, complexaanduiding —
 5345-A, appartementsindex 4, rechtgevend op
 het eenhonderdnegenenveertig zevenendertig-
 honderdtachtigste (149/3780) aandeel in de-
 gemeenschap waartoe het appartementsrecht —
 behoort;
5. het appartementsrecht omvattende het uit-
 sluitend gebruik van de woning gelegen op-
 de eerste verdieping van het gebouw, alsme-
 de een parkeerplaats met berging, aangeduid
 als bouwnummer 1.2., kadastraal bekend ge-
 meente Oss, sectie K, complexaanduiding —
 5345-A, appartementsindex 5, rechtgevend op
 het eenhonderdzevenenveertig zevenendertig-
 honderdtachtigste (147/3780) aandeel in de-
 gemeenschap waartoe het appartementsrecht —
 behoort;
6. het appartementsrecht omvattende het uit-
 sluitend gebruik van de woning gelegen op-
 de eerste verdieping van het gebouw, alsme-
 de een parkeerplaats met berging, aangeduid
 als bouwnummer 1.3., kadastraal bekend ge-
 meente Oss, sectie K, complexaanduiding —
 5345-A, appartementsindex 6, rechtgevend op
 het eenhonderdnegenenveertig zevenendertig-
 honderdtachtigste (149/3780) aandeel in de-
 gemeenschap waartoe het appartementsrecht —
 behoort;
7. het appartementsrecht omvattende het uit-
 sluitend gebruik van de woning gelegen op-
 de eerste verdieping van het gebouw, alsme-
 de een parkeerplaats met berging, aangeduid
 als bouwnummer 1.4., kadastraal bekend ge-
 meente Oss, sectie K, complexaanduiding —
 5345-A, appartementsindex 7, rechtgevend op
 het eenhonderdnegenenveertig zevenendertig-
 honderdtachtigste (149/3780) aandeel in de-
 gemeenschap waartoe het appartementsrecht —
 behoort;
8. het appartementsrecht omvattende het uit-
 sluitend gebruik van de woning gelegen op-
 de tweede verdieping van het gebouw, alsme-

- de een parkeerplaats met berging, aangeduid als bouwnummer 2.1., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding—5345-A, appartementsindex 8, rechtgevend op het eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid als bouwnummer 2.2., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding—5345-A, appartementsindex 9, rechtgevend op het eenhonderdzevenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (147/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid als bouwnummer 2.3., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding—5345-A, appartementsindex 10, rechtgevend op het eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid als bouwnummer 2.4., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding—5345-A, appartementsindex 11, rechtgevend op het eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid als bouwnummer 3.1., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding—5345-A, appartementsindex 12, rechtgevend op het eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, alsmede

Kadaster

- een parkeerplaats met berging, aangeduid— als bouwnummer 3.2., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding— 5345-A, appartementsindex 13, rechtgevend— op het eenhonderdzevenenveertig zevenender— tighonderdtachtigste (147/3780) aandeel in— de gemeenschap waartoe het appartements— recht behoort;
14. het appartementsrecht omvattende het uit— sluitend gebruik van de woning gelegen op— de derde verdieping van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid— als bouwnummer 3.3., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding— 5345-A, appartementsindex 14, rechtgevend— op het eenhonderdnegenenveertig zevenender— tighonderdtachtigste (149/3780) aandeel in— de gemeenschap waartoe het appartements— recht behoort;
15. het appartementsrecht omvattende het uit— sluitend gebruik van de woning gelegen op— de derde verdieping van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met berging, aangeduid— als bouwnummer 3.4., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding— 5345-A, appartementsindex 15, rechtgevend— op het eenhonderdnegenenveertig zevenender— tighonderdtachtigste (149/3780) aandeel in— de gemeenschap waartoe het appartements— recht behoort;
16. het appartementsrecht omvattende het uit— sluitend gebruik van de woning gelegen op— de vierde verdieping van het gebouw, alsmede een dubbele parkeerplaats met één berging, aangeduid als bouwnummer 4.1., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding 5345-A, appartementsindex— 16, rechtgevend op het tweehonderdtweeën— tachtig zevenendertighonderdtachtigste— (282/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
17. het appartementsrecht omvattende het uit— sluitend gebruik van de woning gelegen op— de vierde verdieping van het gebouw, alsmede een parkeerplaats met één berging, aangeduid als bouwnummer 4.2., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding 5345-A, appartementsindex— 17, rechtgevend op het eenhonderdtweeën— vijftig zevenendertighonderdtachtigste— (152/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
18. het appartementsrecht omvattende het uit— sluitend gebruik van de woning gelegen op— de vierde verdieping van het gebouw, alsmede

- de een parkeerplaats met één berging, aangeduid als bouwnummer 4.3., kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding 5345-A, appartementsindex 18, rechtgevend op het eenhonderdtweënvijftig zevenendertighonderdtachtigste (152/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;
19. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van een parkeerdek waarop worden gesticht voor personenauto's bestemde afzonderlijke parkeervakken en/of bergingen en/of overkappingen, gelegen vanuit de Koornstraat bezien aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend Koornstraat ongenummerd te Oss, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie K, complexaanduiding 5345-A, appartementsindex 19, rechtgevend op het zevenhonderdvijftien zevenendertighonderdtachtigste (715/3780) aandeel in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort;

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

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

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

REGLEMENT

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "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 d;

Kadaster

- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten— van het gebouw en de daarbij behorende grond— dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of— wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als— bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als— bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als— bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als— bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartements— rechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

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 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het hierna achter het betreffende appartementsindexcijfer opgenomen breukdeel:
 1. voor tweehonderddrieënvijftig zevenendertighonderdtachtigste (253/3780) gedeelte;
 2. voor tweehonderdtweëntwintig zevenendertighonderdtachtigste (222/3780) gedeelte;
 3. voor tweehonderdtweëntwintig zevenendertighonderdtachtigste (222/3780) gedeelte;
 4. voor eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;
 5. voor eenhonderdzevenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (147/3780) gedeelte;
 6. voor eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;
 7. voor eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;
 8. voor eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;
 9. voor eenhonderdzevenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (147/3780) gedeelte;
 10. voor eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;
 11. voor eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;
 12. voor eenhonderdnegenenveertig zevenendertighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;

13. voor eenhonderdzevenenveertig zevenender-
tighonderdtachtigste (147/3780) gedeelte;—
 14. voor eenhonderdnegenenveertig zevenender-
tighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;—
 15. voor eenhonderdnegenenveertig zevenender-
tighonderdtachtigste (149/3780) gedeelte;—
 16. voor tweehonderdtweeëntachtig zevenender-
tighonderdtachtigste (282/3780) gedeelte;—
 17. voor eenhonderdtweeënvijftig zevenendertig-
honderdtachtigste (152/3780) gedeelte;—
 18. voor eenhonderdtweeënvijftig zevenendertig-
honderdtachtigste (152/3780) gedeelte;—
 19. voor zevenhonderdvijftien zevenendertighon-
derdtachtigste (715/3780) gedeelte.——
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid be-
doelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschap-
pelijke baten, behoudens het bepaalde in lid 4—
van dit artikel.——
 3. De eigenaars zijn in de hierna te noemen breukde-
len verplicht bij te dragen in de schulden en—
kosten, die voor rekening van de gezamenlijke—
eigenaars zijn:——
 - A. De kosten, waarbij alle eigenaars belang heb-
ben waaronder in ieder geval begrepen:——
 - de kosten van verzekering, alle dakrepara-
ties,——
 - de reparatie van de inwendige constructie-
en fundering;——
 - de schoonmaak en het onderhoud van eventue-
le bestratingen zulks met inbegrip van de-
toegangsweg van en naar de parkeerkelder—
(waarin zich de bij de appartementsrechten-
met indexcijfers 1 tot en met 18 behorende
parkeerplaatsen bevinden) en parkeerdek—
(laatstgenoemde ruimte betreffende apparte-
mentsrecht met indexcijfer 19), zulks met-
inbegrip van de op- en afrit van en naar—
genoemde parkeerkelder en parkeerdek;——
 - de kosten van en de reservering voor toe-
komstig (groot) onderhoud van alle genoemde
posten, alsmede administratie- en vereni-
gingskosten,——
 - de energiekosten samenhangende met de ver-
warming en/of verlichting van de hiervoor-
genoemde op- en afrit van en naar genoemde
parkeerkelder en parkeerdek;——
 komen voor rekening van de appartementseige-
naars in de verhouding als bepaald in artikel-
2 lid 1;——
 - B. De kosten, waarbij uitsluitend de eigenaars—
van de appartementen met de indexcijfers 1 tot
en met 18 belang hebben, waaronder in ieder—
geval begrepen:——
 - het onderhoud vervanging en reparatie van-
de lift en trappenhuisen (voorzover niet—

Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

- gelegen binnen een privé gedeelte); —
- de kosten van het wassen van de beglazing, voorzover betrekking hebbend op de appartementsrechten met de indexcijfers 1 tot en met 18; —
 - het onderhoud en de vervanging van groen-voorzieningen in de binnentuin gelegen aan de achterzijde van het gebouw; —
 - het buitenschilderwerk en schilderwerk aan betonbanden, het ruwe metselwerk het herstel van voegwerk, de reparaties van (prefab) beton, voorzover betrekking hebbend op de appartementsrechten met de indexcijfers 1 tot en met 18; —
 - onderhoud en reparatie van puin (waaronder raamkozijnen met glas en deuren) welke zich aan de buitenzijde van het gebouw bevinden, voorzover betrekking hebbend op de appartementsrechten met de indexcijfers 1 tot en met 18; —
 - de schoonmaakkosten van de algemene ruimten anders dan die welke slechts ten dienste staan van het appartementsrecht met indexcijfer 19; —
 - de kosten van energieverbruik van de algemene ruimten anders dan die welke slechts ten dienste staan van het appartementsrecht met indexcijfer 19; —
 - het onderhoud en reparatie van en schilderwerk aan het interieur van de gemeenschappelijke ruimten anders dan die van of ten behoeve van het appartementsrecht met indexcijfer 19; —
 - reparatie van de installaties en systemen van oproep en deuropeners, alles voorzover betrekking hebbend op de appartementsrechten met de indexcijfers 1 tot en met 18, —
 - de kosten van energieverbruik samenhangende met het gebruik van de in appartementsrechten 1 tot en met 18 begrepen parkeerplaatsen en bergingen gelegen in de parkeerkelder, echter met uitzondering van de verwarming van de op- en afrit van en naar bedoelde parkeerplaatsen; —

komen voor ieder der eigenaars van de appartementsrechten met indexcijfers 1 tot en met 18 als volgt, waarbij achter het indexcijfer het betreffende breukdeel voor het aandeel in deze kosten is vermeld:

1. tweehonderddrieënvijftig drieduizend vijfenzestigste (253/3065); —
2. tweehonderdtweëntwintig drieduizend vijfenzestigste (222/3065); —
3. tweehonderdtweëntwintig drieduizend vijfenzestigste (222/3065); —

4. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
5. eenhonderdzesenveertig drieduizend vijfenzestigste (147/3065);
6. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
7. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
8. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
9. eenhonderdzesenveertig drieduizend vijfenzestigste (147/3065);
10. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
11. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
12. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
13. eenhonderdzesenveertig drieduizend vijfenzestigste (147/3065);
14. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
15. eenhonderdnegenenveertig drieduizend vijfenzestigste (149/3065);
16. tweehonderdtweeëntachtig drieduizend vijfenzestigste (282/3065);
17. eenhonderdtweeënvijftig drieduizend vijfenzestigste (152/3.065);
18. eenhonderdtweeënvijftig drieduizend vijfenzestigste (152/3.065).

De eigenaar van het appartementsrecht met indexcijfer 19 deelt niet in deze kosten.

C. De kosten, waarbij uitsluitend de eigenaar van het appartementsrecht met het indexcijfer 19 belang heeft, waaronder in ieder geval begrepen:

- het buitenschilderwerk en schilderwerk aan betonbanden, het ruwe metselwerk, het herstel van voegwerk, de reparaties en onderhoud van (prefab) beton en deklaag, voorzover betrekking hebbend op het appartementsrecht met het indexcijfer 19;
- De kosten van schoonmaak, energievoorziening, reparatie en onderhoud van het appartementsrecht met indexcijfer 19, alsmede eventuele toegangsdeuren hiertoe en bestrating van de oprit en van de bergingen;
- onderhoud, reparatie en reparatie van puiën (waaronder raamkozijnen met glas en deuren) welke zich aan de buitenzijde van het gebouw bevinden, voorzover betrekking hebbend op het appartementsrecht met het indexcijfer 19;

komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met indexcijfer 19.

Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

De eigenaars van de appartementsrechten met indexcijfers 1 tot en met 18 delen niet in deze kosten.

- D. Indien zich kosten mochten voordoen, waarvan niet aanstonds duidelijk is of zij behoren tot de kosten sub A, de kosten sub B, danwel de kosten sub C, zal de vergadering van eigenaars besluiten tot welke categorie de betreffende kosten behoren.

Het besluit dient te worden genomen met inachtneming van het in artikel 38 lid 10 bepaalde.

4. Ter bestrijding van de in lid 3 bedoelde schulden en kosten worden drie fondsen in het leven geroepen: één fonds, verder te noemen: "fonds A", ter bestrijding van de schulden en kosten bedoeld sub A in het voorgaande lid, één fonds, verder te noemen: "fonds B" ter bestrijding van schulden en kosten bedoeld sub B in het voorgaande lid en één fonds, verder te noemen: "fonds C" ter bestrijding van schulden en kosten bedoeld sub C in het voorgaande lid.

In de betrokken fondsen zijn de betreffende eigenaars gerechtigd in dezelfde verhouding als waarin zij in het desbetreffende fonds moeten bijdragen.

5. 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 voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

1. Tot de schulden en kosten 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 herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen 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 verschul-

- digd aan één van hen of 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 6 derde lid;—
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;—
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;—
 - h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. —

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen—

Artikel 4—

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen, onder vermelding van het fonds waaraan is gedoteerd: A, B of C. — Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds. —
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht. —
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de desbetreffende fondsen A of B of C worden toegevoegd. —
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen A en/of B en/of C te boven gaan, moeten betreffende de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. —
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van

Kadaster

de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.

Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. 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 2 derde lid.

Hierbij zal onderscheid moeten worden gemaakt in voorschotbijdragen A, B en C ten behoeve van de respectievelijke fondsen A, B en C.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdrage. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 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 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, 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 29 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 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar

naar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering 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 schadenpenningen, 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 scha-

Kadaster

de 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. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uitdeze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet.".

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 Bur-

gerlijk 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— slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartements— recht 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 2 derde 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 bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
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 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond en inclusief de parkeerkelder en parkeerdek, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten.
 - b. de technische installaties met de daarbij— behorende leidingen voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de blikseminstallatie, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles

Kadaster

- voor zover die installaties niet uitsluitend—
ten dienste van één privé gedeelte strekken.—
Het hiervoor sub a en b bepaalde geldt met in—
achtneming van het bepaalde in artikel 2.—
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestem—
ming van de vergadering niet toegestaan verande—
ringen aan te brengen in de gemeenschappelijke—
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als
deze zich in de privé gedeelten bevinden.—

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het—
gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappe—
lijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken—
behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.—

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke
zaken volgens de bestemming daarvan.—
Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het—
eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele—
regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burger—
lijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht
van medegebruik van de andere eigenaars en gebrui—
kers.—

Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn—
toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelij—
ke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van
voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen,
vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaron—
der begrepen).—

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te
onthouden van luidruchtigheid, het onnodig ver—
blijf 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.—

Het gebruik door de eigenaren casu quo gebruikers
van de appartementsrechten met indexcijfers 1 tot
en met 19, en ingeval het appartementsrecht met—
indexcijfer 19 wordt ondergesplitst tevens de—
eigenaren gebruikers van een onderappartements—
recht van de onderdoorgang onder het gebouw toe—
gang gevende tot de parkeerdekken wordt geacht—
geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikel—
te veroorzaken.—

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelij—
ke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het
ophangen van schilderijen 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 en
een reeds verleende toestemming intrekken.—

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonnescermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. 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 zonwering behoorlijk te onderhouden.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
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 onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

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

Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
Het gebruik door de eigenaren casu quo gebruikers

Kadaster

van de appartementsrechten met indexcijfers 1 tot en met 19, en ingeval het appartementsrecht met indexcijfer 19 wordt ondergesplitst tevens de eigenaren gebruikers van een onderappartementsrecht van de onderdoorgang onder het gebouw toegang gevende tot de parkeerdekken wordt geacht geen onredelijke hinder als bedoeld in dit artikel te veroorzaken.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.
Deze is voor elk van de privé-gedeelten met indexcijfers 1 tot en met 18: woning met berging respectievelijk bijbehorende parkeerplaats(en) voor privé-doeleinden en voor het privégedeelte met indexcijfer 19: parkeer-/berging. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben.
- b. In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen, voor wat betreft de bergingen en/of parkeerplaatsen anders dan in de brandstoftanks en reservoirs van de daarin gestalde auto's, motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen en dergelijke voertuigen.
- c. Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.
- d. Voorts is het niet toegestaan de privégedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.
- e. De bergingen en parkeerplaatsen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt.
- f. Het is niet toegestaan een privé-berging als opslagruimte voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken.

Aan de toestemming voor afwijkend gebruik van een privé-gedeelte kan de vergadering voorwaarden verbinden.

Een gebruik dat afwijkt van voornoemde bestemmingen is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is

artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Deze bepaling geldt niet voor de natte cellen en voor de privégedeelten gelegen op de begane grond.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen, anders dan die welke bij oplevering van het gebouw zijn aangelegd door de aannemer ter uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst en het oorspronkelijke bouwbestek casu quo verkoopbrochure. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
8. De eigenaar en/of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privégedeelte, voor zover bestemd tot of ingericht als (dak)terras, is verplicht de aan te brengen afwerkvloer en tegels zodanig in stand te houden en te onderhouden dat aan de (dak)bedekking geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar en/of gebruiker aansprakelijk voor de aan de (dak)bedekking ontstane schade.
De privé-(dak)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 overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privégedeelten niet meer optimaal is. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op het privé balkon of (dak)terras

Kadaster

te hebben. De eigenaar en/of gebruiker zullen de besluiten van de vergadering en/of het bepaalde in het huishoudelijk reglement terzake van de aanleg en het onderhoud van het privé balkon en/of het (dak)terras in acht moeten nemen. Indien door onvoldoende onderhoud of (verkeerd) gebruik van het bij enig privégedeelte behorend (dak-) terras of balkon schade mocht ontstaan aan de daaronder gelegen privégedeelten en/of gemeenschappelijke ruimten en/of installaties, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van eerstgenoemd privégedeelte.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behangen tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren, alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan. Wat betreft de appartementsrechten met indexcijfers 16, 17 en 18 geldt voorts dat tevens tot het onderhoud behoort het schoonhouden van de rookkanalen van de open (vuur)haarden (indien aanwezig).
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 vereniging vergoed.

Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het gebruik van een (dak)terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de (dak)terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigenrekening te vervangen.

Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid werd bepaald.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
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 onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

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 eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende ge—

Kadaster

meenschappelijke 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 22

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, 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 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden 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.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. 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.

Artikel 25

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 betaaling 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 aangezekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek 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 binnen een jaar

Kadaster

- nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een- of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal 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 en rechten.
 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 tenminste veertien dagen vóór de dag 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 een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
 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 onder-

eigenaars 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 vergade—
ring van ondereigenaars verplicht is een zodanige
maatregel te nemen met toepassing van het in dit—
artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.—
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede—
vestiging van de beperkte rechten van vruchtge—
bruik, van gebruik en/of bewoning en van erf—
pacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartements—
recht verschuldigde voorschotbijdragen en definitie—
tieve bijdragen die in het lopende of in het—
voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of—
nog zullen worden, zijn de vervreemder en de—
verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor—
de extra voorschotbijdragen als bedoeld in arti—
kel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen—
die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten—
van de vergadering als bedoeld in artikel 38—
vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het—
tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.—
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen ver—
schuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in—
voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor—
verzekeringspremies en de verschuldigde vergoe—
ding aan het bestuur of administratief beheerder,
voor zover deze premie of deze vergoeding opeis—
baar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in—
aanmerking komende overeenkomsten op naam van de—
verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in
het tweede, derde en vierde lid bedoelde ver—
plichtingen voldoende zekerheid, te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendoms—
overgang een financiële bijdrage verschuldigd is—
aan de administratief beheerder, komt deze ten—
laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de ver—
krijger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der—
bepalingen van de wet, van het reglement of van—
het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij—
door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal
het bestuur de betrokkene een schriftelijke waar—
schuwing doen toekomen per aangetekende brief en—

Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

- 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 boete 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 daar — toe termen aanwezig zijn, en onverminderd de — andere maatregelen, welke de vergadering kan — nemen krachtens de wet of het reglement. —
 3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de — vereniging. —
 4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt — voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. —
 5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een — ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. —

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de — vereniging van eigenaars —

I. Algemene bepalingen —

Artikel 30 —

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eige — naars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid — onder e van het Burgerlijk Wetboek. —
2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eige — naars gebouw "**Burght Residence**" aan de Koorn — straat te Oss. —
De vereniging is gevestigd te Oss, doch kan el — ders kantoor houden. —
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van — de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. —

Artikel 31 —

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkom — stig de bepalingen van het reglement, alsmede door — andere baten. —

Artikel 32 —

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een — reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van — andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid — tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestem — ming worden gegeven tenzij krachtens besluit van — de vergadering met overeenkomstige toepassing van — het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na — opheffing van de splitsing. —
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend — tot de gezamenlijke schulden en kosten als be — doeld in artikel 5 eerste lid. —
In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er — zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd — voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, — zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke. —
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens — besluit van de vergadering gedeponneerd op een — afzonderlijke bankrekening ten name van de ver —

eniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan— slechts door de voorzitter van de vergadering en— één van de eigenaars, die daartoe door de verga— dering zal worden aangewezen, en na bekomen mach— tiging daartoe van de vergadering, worden be— schikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke— belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, hou— dende (onder meer) intrekking van de Beleggings— wet in verbinding met artikel L15, eerste lid, — van de Algemene burgerlijke pensioenwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden— binnen de gemeente Oss op een door het bestuur— vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het— boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afge— lopen boekjaar wordt voorgelegd die door de ver— gadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens— de begroting vastgesteld voor het aangevangen of— het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls— het bestuur of de voorzitter van de vergadering— zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eige— naars dat tenminste tien procent van het aantal— stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk ver— zoekt 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 één maand na binnenkomen van het verzoek— wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf— een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de— eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de— akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt— de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij— kan te allen tijde door de vergadering worden— ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de— vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de—

Kadaster

- vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een 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 van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehou—den.
 8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet mede-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 punten der—agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de—vergadering.
 9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de—vóór de aanvang van de vergadering ondertekende—presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd—het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het—Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te bren-gen stemmen bedraagt drieduizend zeventienhonderd—tachtig (3.780).
Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name—staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig—de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 ver—melde breuken.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken apparte—mentsrecht toekomt, worden uitgebracht op de—wijze en in de verhouding zoals bij de onder—splitsing is bepaald, met dien verstande dat de—onderlinge verhouding tussen het stemrecht ver—bonden 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 eige—naars als in de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrok—ken appartementsrecht behoeven niet eensluidend—te worden uitgebracht.
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie—ter vergadering het stemrecht voor het betrokken—appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval

van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt — zullen dezen hun stemrecht in de vergadering — slechts kunnen uitoefenen door middel van één — hunner of van een derde, daartoe schriftelijk — aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, — hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan — niet lid van de vereniging, de vergadering bij te — wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht — uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtne-
ming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en — artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of — krachtens de wet geen afwijkende regeling is — voorgeschreven worden genomen met volstrekte — meerderheid der uitgebrachte stemmen.
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 herstem-
ming 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 be-
slist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter — bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk — een voorstel, waarmede alle eigenaars schrifte-
lijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft — van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal-
aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen — geldig besluit worden genomen, tenzij het beslui-
ten betreft met betrekking tot posten die door de

Kadaster

vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

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

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, 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 voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der 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 het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin 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 oproep 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 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 voorschotbijdrage 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 lid 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. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.
10. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten als bedoeld in artikel 2 lid 3 letter D.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, met algemene stemmen.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het be-

Kadaster

- stuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
 3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
- De vergadering kan besluiten de administratie -- waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten 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 de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
 6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
 7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een

bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij —
volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stem-
men in een bestuursvergadering, waarin alle be-
stuursleden aanwezig of schriftelijk vertegen-
woordigd zijn. —

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toe-
passing, met dien verstande dat de nieuwe verga-
dering niet vroeger dan een week na de eerste kan
worden gehouden. —

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en —
gebruikers. —

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 —
tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk —
Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld
in artikel 24 eerste lid wordt het register door het
bestuur bijgewerkt. —

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de ver-
eniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten-
name van de vereniging. —

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement —
vaststellen ter regeling van de volgende onder-
werpen: —

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeel-
ten en de gemeenschappelijke zaken; de regels
als bedoeld in artikel 5:128 van het Burger-
lijk Wetboek moeten in het huishoudelijk re-
glement worden opgenomen en daarvan deel uit-
maken; —

b. het gebruik van privé gedeelten; —

c. de orde van de vergadering; —

d. de instructie aan het bestuur; —

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de
vergadering regeling behoeft; —

alles voor zover dit niet reeds in het reglement
is geregeld. —

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in-
strijd zijn met de wet of het reglement worden —
voor niet-geschreven gehouden. —

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergade-
ring slechts worden vastgesteld, gewijzigd en —
aangevuld met een meerderheid van tenminste —
twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in
een vergadering waarin een aantal eigenaars te-
genwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste
twee/derde van het totaal aantal stemmen kan —
uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin
bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan
zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toe-
passing. —

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de

Kadaster

verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Bijzondere bepalingArtikel 45

Het is de eigenaar van het appartementsrecht met indexcijfer 19 toegestaan dit appartementsrecht onder te splitsen in onderappartementsrechten omvattende parkeerplaatsen en/of bergingen in verband met het naast het onderhavige gebouw te realiseren appartementscomplex.

Eigenaars, beperkt gerechtigden, casu quo gebruikers van bedoelde onderappartementsrechten zijn bevoegd de onderdoorgang onder het gebouw en de gemeenschappelijke gedeelten voorzover bestemd als weg of op- of afrit te gebruiken om te komen van en te gaan naar appartementsindexnummer 19. Dit gebruik wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in artikel 12 lid 1, noch onredelijke hinder als bedoeld in artikel 17 lid 1 van dit reglement te veroorzaken.

O. SlotbepalingArtikel 46

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.
2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

Verdere bepalingenF. BENOEMING

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

G. OVERGANGSBEPALING

- a. de vereniging van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de hem 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.
- b. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan indien gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten aan derden is overgedragen.

./.

H. **VOLMACHT**

De voormelde volmacht is verstrekt bij een
onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht.

I. **SLOT AKTE**

De verschenen persoon verklaarde van de inhoud van
deze akte te hebben kennisgenomen en daartoe tijdig
de gelegenheid te hebben gekregen en met beperkte
voorlezing in te stemmen.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te
Oss, op de in het hoofd van deze akte vermelde datum.
De zakelijke inhoud van deze akte is aan de versche-
nen persoon opgegeven en toegelicht. Daarbij is
tevens gewezen op de gevolgen voor partijen die uit-
de akte voortvloeien.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmid-
dellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen
persoon en vervolgens door mij, notaris, om elf uur
en vijfendertig minuten.

(volgt ondertekening)

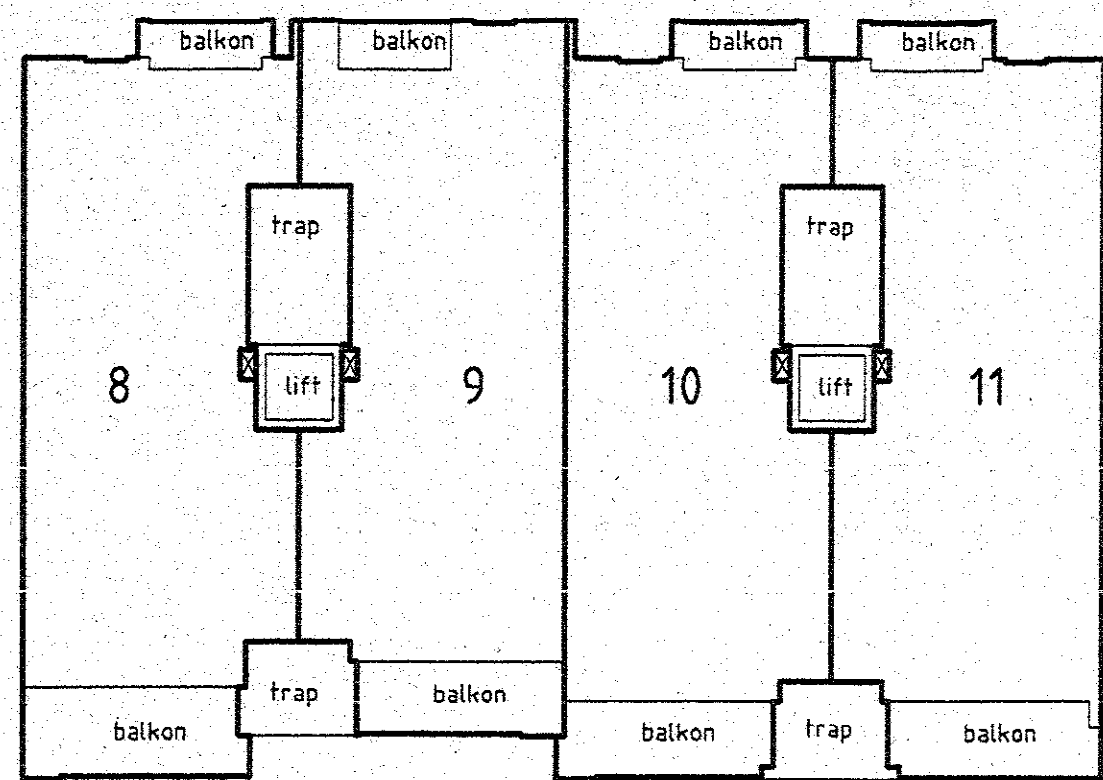
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(w.g.) A.G. Ekelmans.

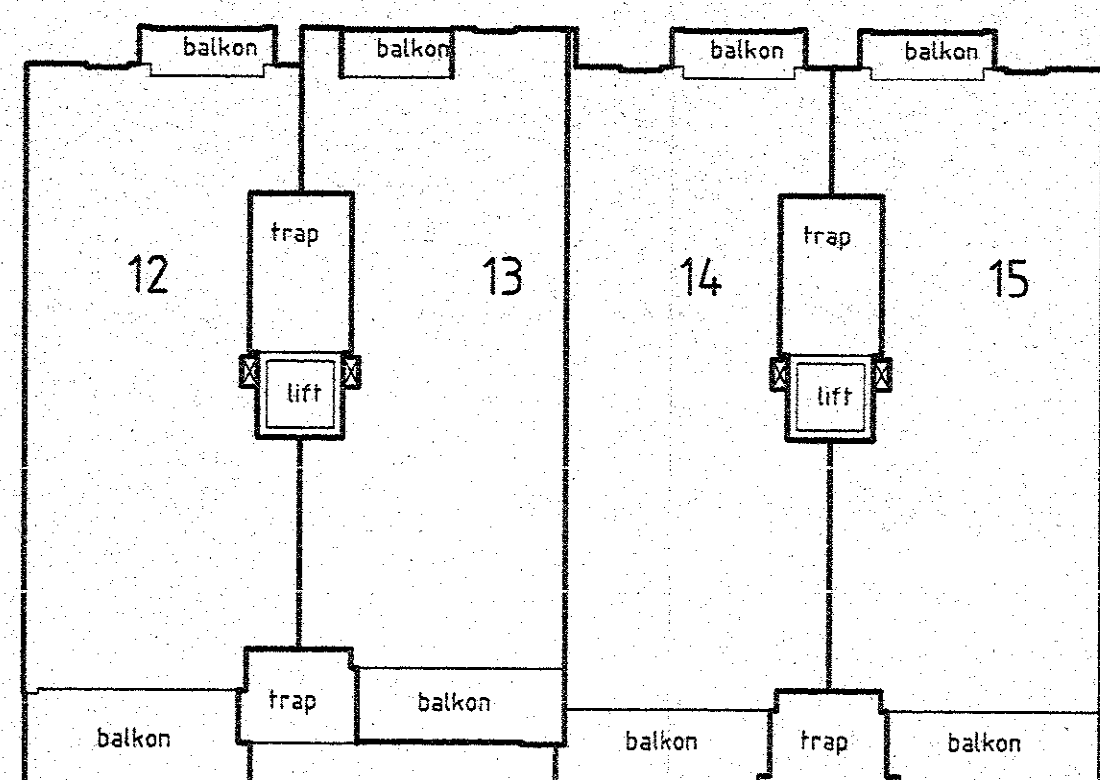
De ondergetekende, Mr Aart Gerard Ekelmans, notaris
te Oss, verklaart dat de splitsing in appartements-
rechten zoals hierboven vermeld niet strijdig is met
artikel 39 van de Huisvestingswet.

(w.g.) A.G. Ekelmans.

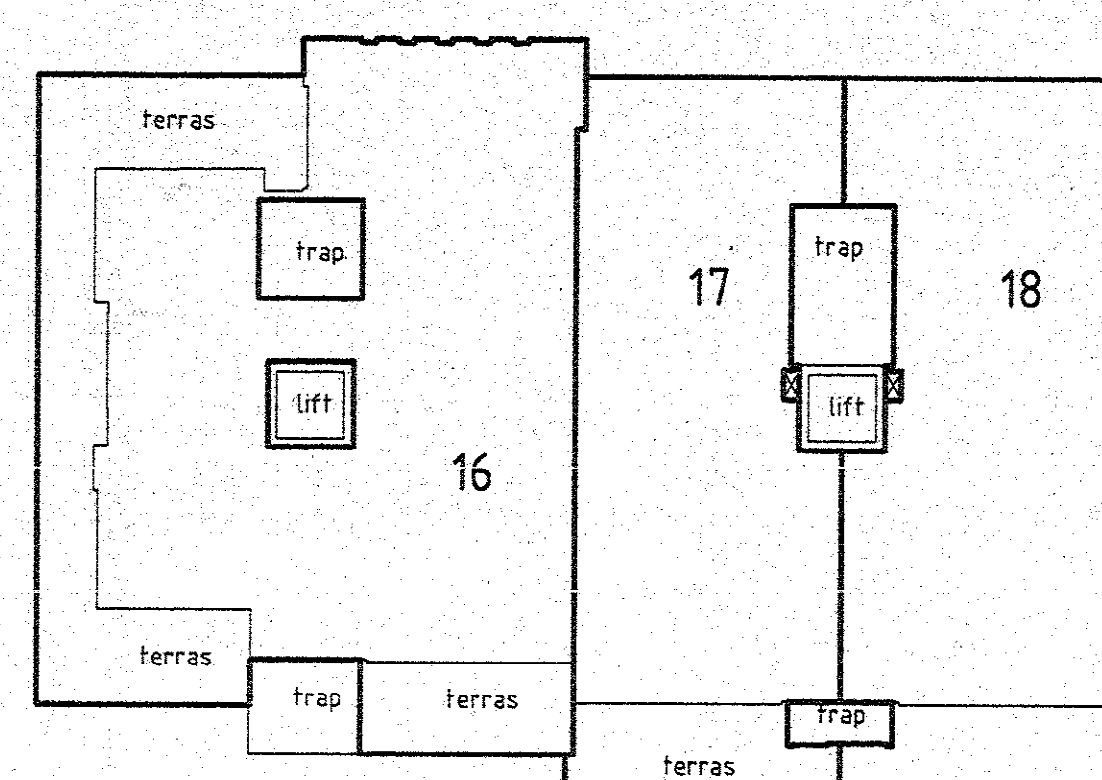
De ondergetekende, Mr Aart Gerard Ekelmans, notaris-
te Oss, verklaart dat bovenstaand afschrift eenslui-
dend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



2E VERDIEPING
schaal 1:200



3E VERDIEPING
schaal 1:200



PENTHOUSES
schaal 1:200

Splitsingstekening

Koornstraat.... Oss

schaal 1:200

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot een vaststelling van een complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 19 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Oss sectie K nummer 2622, 2621, 59

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare registers te Eindhoven, verklaart, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel gemeente Oss sectie K nummer 2622, 2621, 59 de complexaanduiding is: *Oss K 5345 A*

Oss, *12/11/2002* 2002

De Notaris,



Eindhoven, *23/12/2002* 2002

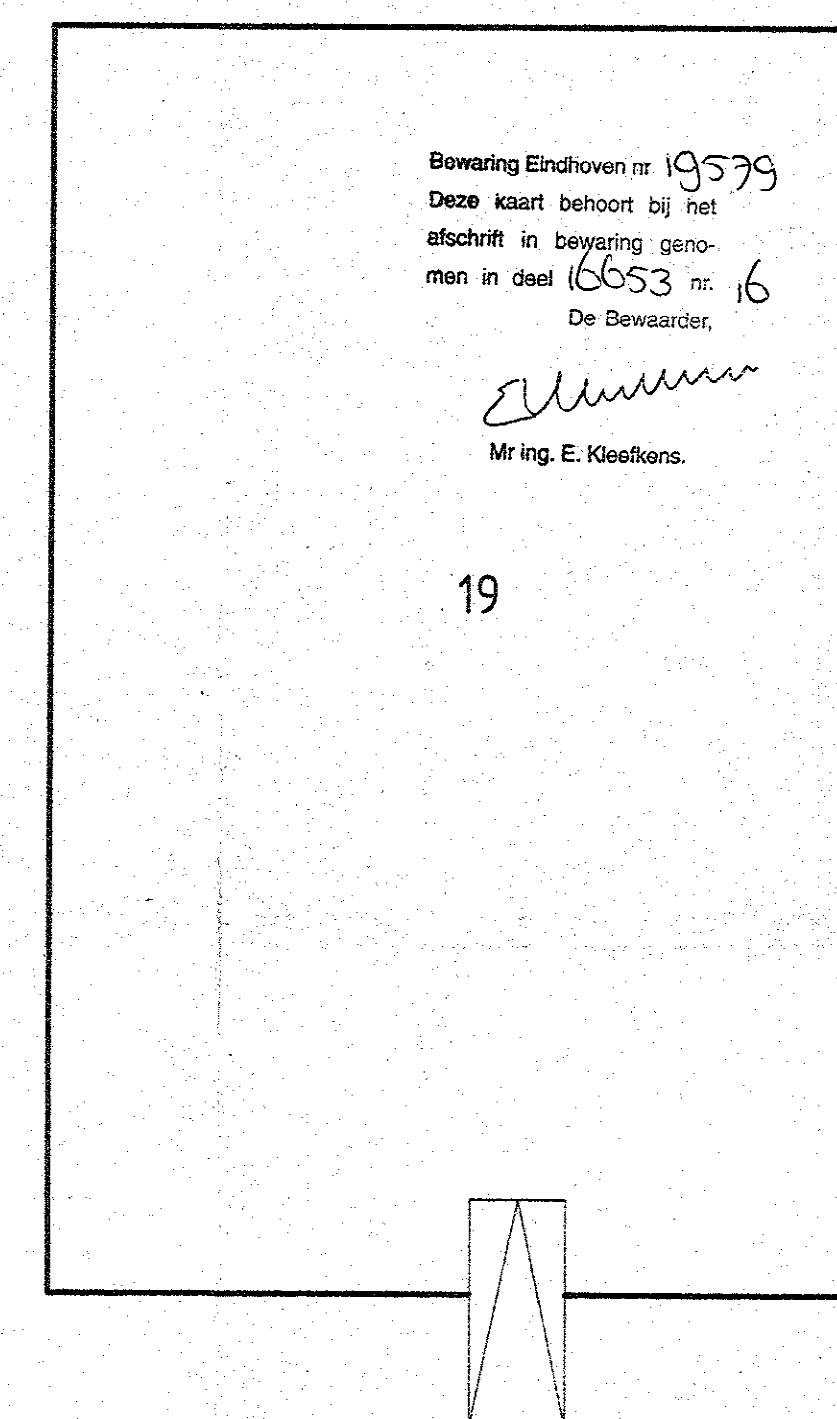
De Bewaarder,

E. Kieffens
Mr. ing. E. Kieffens.

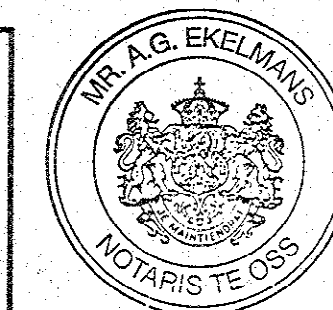
Indeling van de appartementsrechten schetsmatig aangegeven.

Aan deze tekening mogen geen maten worden ontleend.

Oss sectie K Archief nr 13. (toevoeging app)



1E VERDIEPING PARKEREN
schaal 1:200



VOOR AFSCHRIFT

Bewaring Eindhoven nr. 19579

Deze kaart behoort bij het

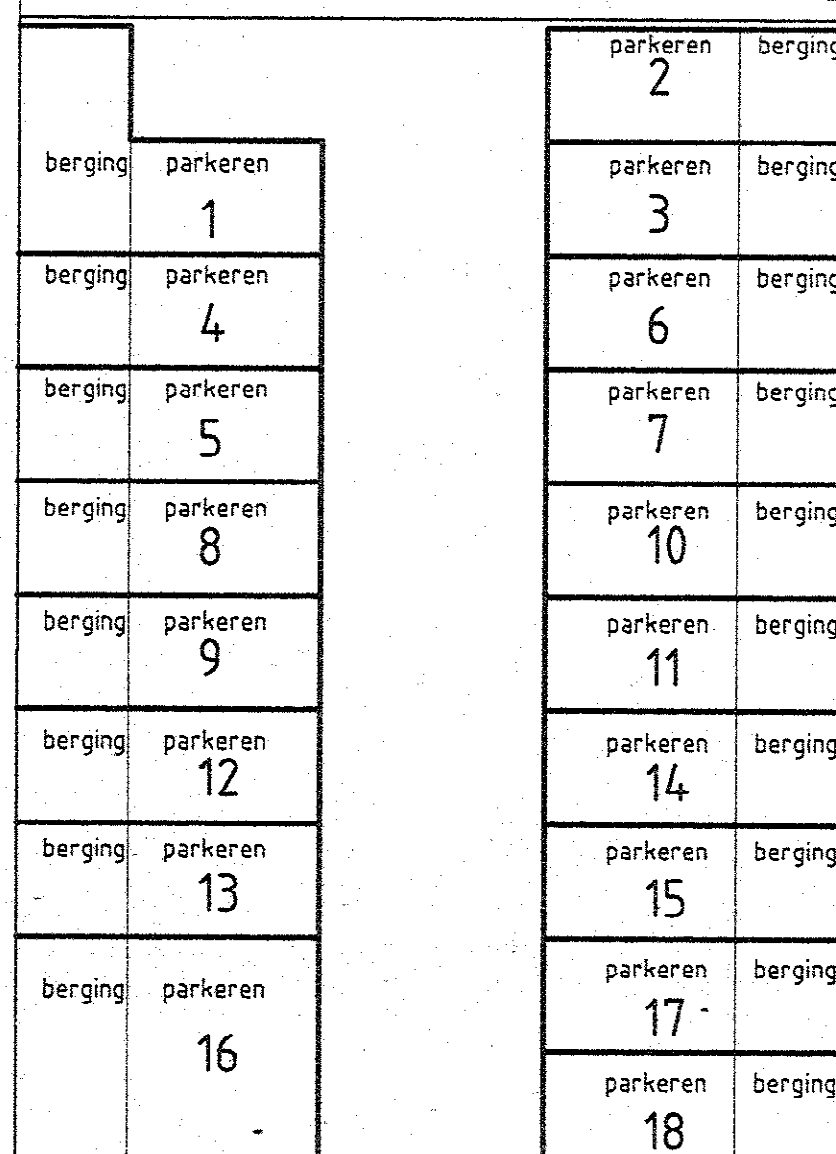
afschrift in bewaring genomen in deel 1653 nr. 16

De Bewaarder,

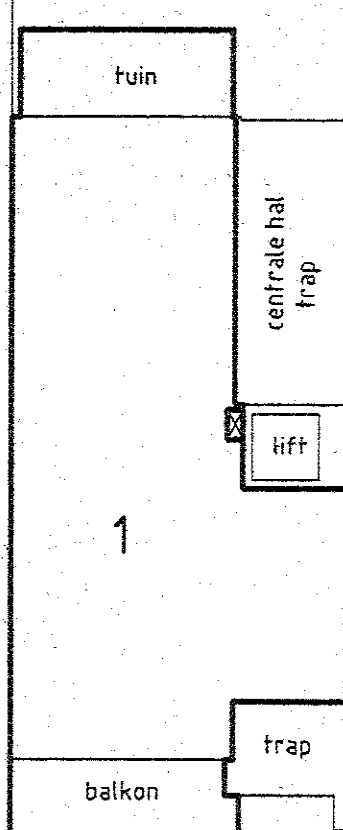
E. Kieffens
Mr. ing. E. Kieffens.

19

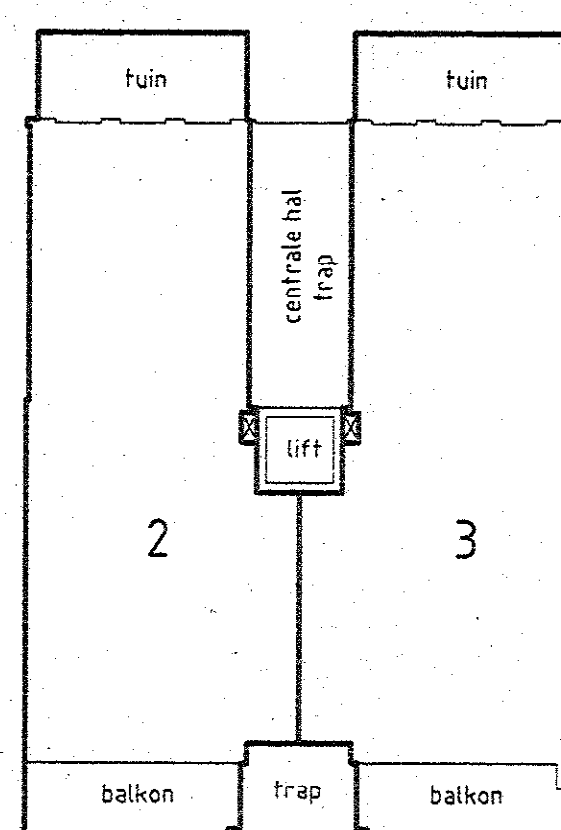
De ondergetekende, Mr. Aart Gerard Ekelmans, notaris te Oss, verklaart dat deze tekening eensluidend is met de hierbij ter inschrijving aangeboden tekening.



BERGING / PARKEREN
schaal 1:200



BEGANE GROND
schaal 1:200



koornstraat

hertogensingel