Splitsingsakte

Appartementengebouw De Heun IV, Heunpark Vught · akte van 4 januari 2000

Inhoud

Aanhef en appartementsrechten 2

A. Definities 9

B. Aandelen en verplichting tot bijdragen in schulden en kosten 9

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars 13

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen 13

E. Verzekeringen 15

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken 17

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten 19

H. Het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker 22

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten 23

J. Vervreemding en/of ondersplitsing van een appartementsrecht 24

K. Overtredingen 25

L.I. Vereniging van eigenaars: algemene bepalingen 25

L.II. Vergadering van eigenaars 26

L.III. Bestuur van de vereniging 30

M. Huishoudelijk reglement 31

Indexering 32

N. Overgangsbepaling 32

Slotbepalingen 33

Deze tekst is met tekstherkenning overgenomen uit de gescande akte, gecontroleerd tegen de scan en opnieuw opgemaakt. Schrijf- en nummerfouten die in de originele akte zelf staan zijn bewust niet verbeterd. Bij twijfel is de originele akte leidend; onder elk hoofdstuk staat de bijbehorende pagina in het origineel.

Aanhef en appartementsrechten

Origineel vanaf pagina 1

Heden, vier januari twee duizend verscheen voor mij, Mr Robertus van Eerten, notaris te Vught:

de heer Mr Georg Martien Van Waveren, geboren te Amersfoort op zes november negentienhonderdeenenzeventig, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van ondergetekende notaris,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Paul Willem Carel van der Bijl, geboren te Deventer op eenentwintig februari negentienhonderdeenenveertig, te dezer zake woonplaats kiezende van de door hem bij deze akte vertegenwoordigde rechtspersoon, die bij het verstrekken der volmacht handelde als enig directeur van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de statutair te Vught gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwconsulting Vught B.V. (handelsnaam: Bouwconsulting Vught B.V.), kantoorhoudende te 5261 CJ Vught, Dorpsstraat 1, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 16038137, hierna te noemen de vennootschap.

Van het bestaan van voormelde lastgeving is mij, notaris, genoegzaam gebleken;

blijkende hiervan uit een onderhandse akte van volmacht, welke is vastgehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten op drie maart negentienhonderd zevenennegentig voor Mr C.J.J.M. Clercx, destijds notaris te Vught, verleden, van welke onderhandse akte van volmacht een copie collationée is vastgehecht aan een akte van verkoop en koop en levering op vijfentwintig maart negentienhonderd achtennegentig voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden;

De komparant, handelend als gemeld, gaf vooraf te kennen, dat de statutaire vereisten in acht zijn genomen met betrekking tot na te melden rechtshandelingen en dat voorzover benodigd de statutaire instemmingen en goedkeuringen tot na te melden rechtshandelingen verkregen zijn.

De komparant, handelend als gemeld, verklaarde, dat de vennootschap de eigendom bezit van:

een perceel bouwgrond met de daarop geprojecteerde en/of in aanbouw zijnde opstallen omvattende drieënzestig (63) woningen, eenenzeventig (71) inpandige garagestandplaatsen, inrit en verdere toebehoren, staande en gelegen aan De Heun te Vught, kadastraal bekend gemeente Vught sektie K nummer 1412, groot zesendertig are en vierenvijftig centiare,

zoals door de vennootschap in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zeventien oktober negentienhonderd zesennegentig in deel 12458 nummer 6, van een afschrift ener akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van het recht om, op welke grond dan ook, ontbinding van die overeenkomst(en) te vorderen op zestien oktober negentienhonderd zesennegentig voor genoemde notaris Clercx verleden, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

“VERKLARING ARTIKEL 204 BOEK 2 BURGERLIJK WETBOEK De comparante, handelend als gemeld, verklaarden nog dat terzake van de verkrijging in deze akte het bepaalde in artikel 204C Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is, aangezien tussen de datum waarop de verkrijgende partij in het handelsregister werd ingeschreven en de datum waarop deze besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zich heeft gebonden een tijdvak van meer dan twee jaren ligt.”;-

- dat op gemeld perceel door en voor rekening en risico van genoemde vennootschap opstallen zullen worden gesticht;
- dat de vennootschap in verband met de thans voorgenomen bebouwing van de omschreven grond met een woongebouw besloten heeft om over te gaan tot splitsing van de eigendom van dat kadastrale perceel en die toekomstige opstallen in appartementsrechten in dein van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, benevens tot de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 van voormeld Wetboek;
- dat van de toestemming van de desbetreffende hypothecaire schuldeiser tot het splitsen van het onderhavige onroerend goed 1s gebleken;
- dat voormeld kadastraal perceel gemeente Vught sektie K nummer 1412, met (toekomstige) opstallen is uitgelegd in een plan waarvan blijkt uit drie tekeningen, welke aan deze akte zullen worden vastgehecht en welk plan is goedgekeurd door de heer Hypotheekbewaarder te Eindhoven, waarvan blijkt uit een door deze op die tekeningen gestelde verklaring en op welke tekeningen de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt gelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

De komparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze over te gaan tot splitsing van voorschreven onroerend goed, in de navolgende appartementsrechten, te weten: =

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4011 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex.
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4012 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 2. mannen
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4021 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 3.
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4022 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 4.
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4023 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 5m
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4024 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 6
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd ‘De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4031 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 7

8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4032 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 8.m
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4033 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 9.
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4035 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 10.
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4034 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 11.
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4112 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 12
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4111 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 13
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4113 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 14
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4121 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 15
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4122 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 16
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun TV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4123 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 17
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4124 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 18
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De

Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4131 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 19

20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4132 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 20.
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun TV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4133 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 21
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4135 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 22
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4134 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 23
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun TV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4212 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 24.
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4211 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 25
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4213 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 26
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4221 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 27
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4222 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 28
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4223 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 29.
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4224 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 30.

31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4231 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 31
32. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4232 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 32
33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4234 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 33
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4233 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 34
35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4312 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 35
36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4311 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 36
37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4313 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 37
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4314 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 38.
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4315 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 39.
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd ‘De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4321 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 40.
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun TV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4322 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 41
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De

Heun TV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4323 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 42

43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun TV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4325 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 43
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de derde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4324 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 44.
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4412 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 45.
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4411 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 46
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4413 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 47
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun TV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4414 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 48
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4415 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 49.
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4421 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 50.
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4422 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 51
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4424 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 52
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vierde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd "De Heun IV", plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4423 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 53

54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vijfde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4511 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 54.
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vijfde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4512 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 55
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vijfde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4513 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 56.
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vijfde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4515 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 57
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de vijfde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4514 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 58.
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de zesde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4611 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 59.
60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de zesde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun TV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4612 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 60.
61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de zesde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4614 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 61
62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de zesde verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4613 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 62.
63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de zevende verdieping, deeluitmakende van het appartementengebouw genaamd “De Heun IV”, plaatselijk bekend gemeente Vught, Heunpark nummer 4711 en kadastraal bekend gemeente Vught sektie K complexaanduiding 1578A, appartementsindex 63

Vervolgens verklaarde de komparant, handelend als gemeld, over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en de vaststelling van het navolgende reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot de oprichting van een vereniging als hieronder omschreven.

A. Definities

Origineel vanaf pagina 8

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;

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. “voorzitter”: de voorzitter van de vergadering van eigenaars;

l. “voorzitter van het bestuur”: de voorzitter van het bestuur van de vereniging van eigenaars.

B. Aandelen en verplichting tot bijdragen in schulden en kosten

Origineel vanaf pagina 8

Artikel 2

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende breukdelen, waarvan de noemer steeds bedraagt achtendertig duizend zevenhonderd dertig (38.730) en de teller beloopt voor de appartementsrechten met:
   - de indexnummers 2, 16, 17, 20, 21, 24, 27, 30 en 31, voor ieder appartementsrecht vierhonderd vijftig (450);
   - de indexnummers 3, 6 en 7, voor ieder appartementsrecht vierhonderd twintig (420);
   - de indexnummers 4, 5, 8, 9, 15, 18 en 19, voor ieder appartementsrecht vierhonderd dertig (430);
   - het indexnummer 1, vierhonderd vijfentwintig (425);

- het indexnummer 10, zeshonderd vijfenveertig (645);
- het indexnummer 11, zevenhonderd tien (710);
- het indexnummer 12, vierhonderd veertig (440);
- het indexnummer 13, vijfhonderd vijftig (550);
- de indexnummers 14 en 35, vierhonderd zestig (460);
- het indexnummer 22, zeshonderd vijftien (615);
- het indexnummer 23, zeshonderd tachtig (680);
- het indexnummer 25, vijfhonderd zestig (560);
- het indexnummer 26, vierhonderd tachtig (480);
- de indexnummers 28, 29 en 32, voor ieder appartementsrecht vierhonderd zeventig (470);
- de indexnummers 33 en 43, voor ieder appartementsrecht zevenhonderd vijfenvijftig (755)
- het indexnummer 34, een duizend (1000);
- het indexnummer 36, vijfhonderd tachtig (580);
- de indexnummers 37, 38, 41 en 42, voor ieder appartementsrecht vierhonderd vijfennegentig (495);
- de indexnummers 39, 40 en 45, voor ieder appartementsrecht vierhonderd vijfenzeventig (475);
- het indexnummer 44, achthonderd vijfenzeventig (875);
- het indexnummer 46, vijfhonderd vijfennegentig (595);
- de indexnummers 47, 48 en 51, voor ieder appartementsrecht vijfhonderd tien (510);
- de indexnummers 49 en 50, voor ieder appartementsrecht vierhonderd negentig (490);
- de indexnummers 52 en 57, voor ieder appartementsrecht achthonderd vijftien (815);
- het indexnummer 53, een duizend zestig (1060);
- het indexnummer 54, zevenhonderd vijfendertig (735);
- de indexnummers 55 en 56, voor ieder appartementsrecht vijfhonderd vijfentwintig (525);
- het indexnummer 58, negenhonderd dertig (930);
- het indexnummer 59, zevenhonderd vijftig (750);
- het indexnummer 60, vijfhonderd vijfenveertig (545),
- het indexnummer 61, achthonderd vijfenveertig (845);
- het indexnummer 62, een duizend eenhonderd dertig (1130);
- het indexnummer 63, twee duizend vijftig (2050).

De hierboven vermelde tellers worden verhoogd met vijfentwintig (25) voor iedere garagestandplaats, welke aan het betrokken appartementsrecht overeenkomstig artikel 14.A is verbonden.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.

4. a. De kosten verbonden aan het onderhoud, waaronder begrepen reparatie(s) en/of vernieuwing(en), aan de parkeergarage (binnenshuis) met inrit, met alle daaraan dienstbare zaken en installaties, voorzover niet (mede) dienstbaar aan de rest van het gebouw, waaronder begrepen de buitendeur(en) met bijbehorende werken, de technische installaties, het schilderwerk, de afwerklagen van vloeren, wanden en plafonds, leidingen, van welke aard ook, waaronder begrepen de elektrische bedrading, alsmede de kosten van het zonodig door schatting vast te stellen electriciteits- en waterverbruik ten behoeve van de parkeergarage, komen voor rekening van- en worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten, waaraan de rechten op die parkeerplaatsen zijn verbonden naar rato van het aantal parkeerplaatsen per appartementsrecht.

b. 1. De kosten van onderhoud, waaronder begrepen reparatie(s) en/of vernieuwing(en) binnenshuis van het trappenhuis leidende tot de appartementsrechten met de indexnummers 1, 2, 12, 13, 14, 24, 25, 26, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 en 63, waaronder begrepen de entree, de gangen, het trappenhuis, de gemeenschappelijke ruimten, de liftkoker, de lift, de machinekamer met machines en installaties, de eventuele hydrofoor, de gemeenschappelijke afzuiginstallatie, de gemeenschappelijke electriciteitsinstallaties, waaronder leidingen en bedrading, de leidingen voor water, electriciteit en gas, gelegen vóór de privémeters, alsmede die voor uitsluitend gebruik van de hierbedoelde gemeenschappelijke gedeelten bestemd en tenslotte al het onderhoud binnenshuis van die ruimten (als bedoeld in artikel 18 van deze akte) waaronder hier mede begrepen alle hek- en traliewerk, borstweringen, het hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan de privé-voordeuren der appartementen, de postboxen, komen voor rekening van de eigenaars van die appartementsrechten, ieder voor een/achtentwintigste (1/28) deel.

2. De sub 1 bedoelde kosten betreffende het trappenhuis, leidende tot de appartementsrechten met de indexnummers 3, 4, 5, 6, 15, 16, 17, 18, 27, 28, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 51, 52 en 53, komen voor rekening van de eigenaars van die appartementsrechten, ieder voor een/eenentwintigste (1/21) deel.

3. De sub 1 bedoelde kosten betreffende het trappenhuis, leidende tot de appartementsrechten met de indexnummers 7, 8, 9, 10, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 31, 32, 33 en 34, komen voor rekening van de eigenaars van die appartementsrechten ieder voor een/veertiende (1/14) deel.

c. Het onderhoud, waaronder begrepen reparatie(s) en/of vernieuwing(en) aan en van de glazen geluidsschermen betreffende de terrassen, komt per appartementsrecht voor rekening van de eigenaar van het betrokken appartementsrecht.

d. Het onderhoud, waaronder reparatie(s) en/of vernieuwing(en), van deuren en deurstijlen, ramen en raamkozijnen zich in de buitengevels (waaronder binnen de balkons en dakterrassen) bevindende, van het buitenschilderwerk, waaronder begrepen dat gelegen binnen de balkons en dakterrassen komt voor rekening van de eigenaars voor de navolgende breukdelen, waarvan de noemer steeds bedraagt twee duizend vijfhonderd tweeëntachtig (2.582) en de teller beloopt voor het appartementsrecht met:

- de indexnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 56 en 60, voor ieder appartementsrecht vijfendertig (35),
- de indexnummers 13, 25, 36 en 46, voor ieder appartementsrecht tweeënveertig (42)
- de indexnummers 10, 11, 22, 23, 33, 43, 44, 52, 54, 57, 58, 59 en 61, voor ieder appartementsrecht negenenveertig (49);

- de indexnummers 34, 53 en 62, voor ieder appartementsrecht tweeënzeventig (72)
- de index 63, eenennegentig (91).

e. De kosten verbonden aan:

- het schoonhouden van alle niet onder a en b bedoelde gemeenschappelijke gedeelten,
- het onderhoud van de niet bebouwde grond,
- de Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering,
- de eventuele bestuurders aansprakelijkheidsverzekering,
- het onderhoud, waaronder begrepen reparatie(s) en/of vernieuwing(en) van de verwarmingsinstallatie voor de verwarmingsinstallatie voor de verwarming der entrees en trappenhuizen, waaronder de ketel, de leidingen en radiatoren met toebehoren, alsmede het daarop vallende gasverbruik,
- de beheers- en administratiekosten, komen voor rekening van de eigenaars der drieënzestig (63) appartementsrechten voor gelijke delen.

f. De kosten verbonden aan het onderhoud, waaronder begrepen reparatie(s) en/of vernieuwing(en) van de Sedem-vegetatieafwerking, op een gedeelte der daken, komen voor rekening van de eigenaars van de hierna genoemde appartementsrechten voor na te melden breukdelen, waarvan de noemer steeds beloopt zestig (60) en de teller voor het appartementsrecht met:

- de indexnummers 33, 34, 52, 53, 61 en 62, voor ieder een (1);
- de indexnummers 57, 58, 44 en 43, voor ieder tien (10);
- de index 63, veertien (14).

g. Het volledig onderhoud aan grond en opstallen, waaronder begrepen reparaties en vernieuwingen, voorzover dit niet valt onder a, b, c, d, e en f, alsook de kosten van verzekering van het gebouw, komen voor rekening van alle appartementseigenaren volgens de volgende breukdelen, waarvan de noemer steeds beloopt negen duizend vierentwintig (9024) en de teller beloopt voor het appartementsrecht met: wma

- de indexnummers 1, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 56 en 60, voor ieder appartementsrecht eenhonderd vijftien (115);
- de indexnummers 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9, voor ieder appartementsrecht eenhonderd achttien (118);
- de indexnummers 10, 43 en 57, voor ieder appartementsrecht tweehonderd tien (210);
- de indexnummers 11, 34, 44, 53, 58 en 62, voor ieder appartementsrecht tweehonderd twintig (220);
- de indexnummers 13, 22, 25, 36 en 46, voor ieder appartementsrecht eenhonderd vijftig (150);
- het indexnummer 23, eenhonderd zestig (160);
- de indexnummers 33, 52, 54, 59 en 61, voor ieder appartementsrecht eenhonderd tachtig (180);
- het indexnummer 63, vierhonderd tien (410).

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Origineel vanaf pagina 12

Artikel 3

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 verschuldigd 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 verzekering, 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. de kosten van het gemeenschappelijk gas-, water- en electriciteitsverbruik;

i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Origineel vanaf pagina 12

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. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid 1s 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 en vierde 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 door het bestuur (rekening houdende met de post(en) waar het overschot is ontstaan) worden toegevoegd aan een of meer door haar aan te wijzen specifieke reservefondsen of aan een algemeen reservefonds.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij het bestuur besluit (rekeninghoudende met de post(en) waar het tekort is ontstaan) dit uit één of meer reservefondsen of het algemeen reservefonds te bekostigen.

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 aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast. De eerste begroting wordt vastgesteld voor het boekjaar volgend op dat bedoeld in lid 4 van dit artikel.

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 en vierde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks op de eerste van iedere maand bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

De vergadering kan besluiten de betaaltermijnen te wijzigen in kwartaaltermijnen, welke dan eveneens op de eerste dag van ieder kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.

3. Met ingang van de maand volgende op de maand, waarin de privé gedeelten van het betrokken appartementsrecht zijn opgeleverd zal door de eigenaar per maand een door overeenkomst vastgesteld voorschot aan de vereniging worden voldaan.

Deze voorschotbijdragen zullen verschuldigd zijn tot op het moment dat door de vergadering van eigenaars een besluit is genomen als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel.

4. In afwijking van het in deze akte bepaalde zal Bouwconsulting Vught B.V. voor de gereed gekomen en aan haar toebehorende appartementen, waarvan de betrokken woning niet door haarzelf gebruikt wordt en door haar niet aan derden in gebruik is afgestaan, tot en met het volledige boekjaar waarin het laatste gedeelte van het gebouw wordt opgeleverd, geen maandelijkse vergoeding betalen met ingang van de datum, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3, doch het tekort op de werkelijke exploitatie vallende, aan de vereniging van eigenaars vergoeden.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen zeven dagen, 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 eenhonderd gulden (ƒ 100,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Een bedrag is voldaan op de dag dat het valutair op de rekening van de vereniging is bijgeschreven. 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 het bedrag van 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 kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

1. 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.

Indien een eigenaar de hierbedoelde kosten niet binnen drie weken na ontvangst van de betreffende nota heeft voldaan, is het in lid 1 van dit artikel bepaalde mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7

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.

E. Verzekeringen

Origineel vanaf pagina 14

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen uitgebreide voorwaarden waaronder water-, storm-, brand- en ontploffingsschade, inclusief sloopkosten. Het 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 opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten plus sloopkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd, indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten, als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag groot vijftig duizend gulden (ƒ 50.000,00) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. 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 laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten, als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

“Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin 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 TWEEDUIZEND VIJFHONDERD GULDEN (F. 2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze le 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 gekweten. ”.

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande, dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek en/of zakelijk genotsrecht hebben
7. Indien de schadepenningen 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 of het aanbrengen of wegnemen van voorzieningen tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar casu quo eigenaars.

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

Origineel vanaf pagina 15

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend voor zover aanwezig:

a. Funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen en ramen, deuren en deurstijlen, welke zich (ook binnen de balkons of dakterrassen) in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelten, de glazen geluidsschermen betreffende de terrassen, de entrees, de gangen, de trappenhuizen, de liftkokers, machinekamers, de gemeenschappelijke bergingen, de hellingbaan en alle ruimten, zich bevindende in het souterrain, de buitenplaats op de eerste bouwlaag, de daken, schoorstenen, de ventilatiekanalen, alsmede de borstweringen, het hek - en traliewerk en de brievenbussen en tenslotte alle grond met de daartoe behorende werken.

b. Technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten, de hydrofoor, de luchtbehandeling en vuilafvoer, alles voor zover tot gemeenschappelijk gebruik bestemd, afvoer van hemelwater, de riolering, alsook de waterleidingen, de gas- en electriciteitsleidingen, inclusief bedrading, voorzover gelegen vóór de privé meters en voorzover ten dienste van de gemeenschappelijke ruimten en installaties, de gemeenschappelijke antenne(s), de bliksembeveiliging, de liftinstallaties, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

2. Indien een eigenaar of gebruiker verandering aanbrengt aan installaties, die zich in de privé gedeelten bevinden, draagt hij van deze verandering de kosten en het risico.

3. Een besluit tot wijziging of vervanging van gemeenschappelijke radio- en/of televisieinstallaties kan slechts worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De vloeren, wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke 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 het gebouw — of van de buitenzijde van privégedeelten zichtbare - naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering. De toestemming van de vergadering wordt vervangen door toestemming van het bestuur indien wordt voldaan aan regels, welke terzake in het huishoudelijk reglement zijn gesteld; zowel de vergadering als het bestuur kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

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 wordt gebracht.

Artikel 14.A

1. De exclusieve gebruiksrechten van de parkeerplaatsen, gesitueerd in de parkeergarage, deeluitmakende van het gebouw, komen toe aan de eigenaars van de appartementsrechten, waaraan die exclusieve rechten volgens huishoudelijk reglement zijn verbonden.

2. Slechts eigenaars van appartementsrechten kunnen gerechtigd zijn tot de in lid 1 bedoelde exclusieve gebruiksrechten. Overdracht van een appartementsrecht heeft steeds tot gevolg de overgang van de daaraan overeenkomstig bovenstaande te eniger tijd verbonden exclusieve gebruiksrechten.

3. Met inachtneming van het in lid 2 bepaalde kunnen de in lid 1 bedoelde rechten worden overgedragen aan een andere eigenaar en mitsdien worden verbonden aan een ander appartementsrecht. Een dergelijke overdracht dient te geschieden bij notariële akte, welke ondermeer dient te bevatten een verklaring, dat het appartementsrecht waaraan het over te dragen gebruiksrecht vóór de overdracht was verbonden, niet met beslagen en/of een of meer zakelijke rechten, van welke aard dan ook, is bezwaard, of in geval dit laatste wel het geval is, dan dient uit de akte zelf te blijken van de toestemming door de beslaglegger(s) casu quo zakelijk gerechtigde(n) tot de overdracht van het gebruiksrecht en/of van de afstand van hun eventuele rechten op die parkeerplaats. Van bedoelde akte zal gratis een afschrift aan het bestuur ter beschikking moeten worden gesteld. De overdracht van het recht op een parkeerplaats komt eerst tot stand door de wijziging van

het huishoudelijk reglement, welke wijziging, mits aan de bovenbedoelde eisen is voldaan, door het bestuur, onverwijld en zonder dat daartoe een besluit van de vergadering, als bedoeld in artikel 44 is vereist, tot stand kan en moet worden gebracht. -

4. Bij huishoudelijk reglement wordt voorts geregeld, welke voertuigen wel en welke niet in de garage zullen worden toegelaten, de wijze, waarop het gebruik van de standplaatsen, alsook van de garage als geheel dient te geschieden en of — en zo ja onder welke voorwaarden — een eigenaar de hen toekomende exclusieve gebruiksrechten tijdelijk door derden kan doen uitoefenen. De in dit lid bedoelde regels zullen worden vastgesteld overeenkomstig artikel 44 lid 2 van deze akte.

5. Voor de eerste maal zullen de exclusieve gebruiksrechten van bedoelde parkeerplaatsen bij huishoudelijk reglement uitsluitend kunnen worden toegekend aan de eigenaars van de appartementsrechten, door Bouwconsulting Vught B.V., voornoemd, aan te wijzen; het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement onverwijld met bedoelde aanwijzing in overeenstemming te brengen zonder dat de gezamenlijke eigenaars, (met uitzondering van Bouwconsulting Vught B.V.) en/of de vereniging van eigenaars daarvoor enige vergoeding zal (zullen) ontvangen.

Artikel 15

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

2. Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de vereniging zullen aansprakelijkheid kunnen worden gesteld voor diefstal van- of schade toegebracht aan privé bezittingen, zich in of op de gemeenschappelijke gedeelten (waaronder de parkeergarage) bevindende

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 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

Origineel vanaf pagina 18

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.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken als woning.

Een gebruik, dat afwijkt van deze bestemming 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.

4. Het gebruik als sexhuis, horeca, winkel en kamerverhuur wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 18

1. a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud, waaronder steeds begrepen reparaties en vernieuwingen, behoort ondermeer het binnenschilder-, behang- en tegelwerk, de afwerklagen van vloeren, wanden, plafonds, terrassen en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen, de reparatie en vervanging van alle sanitair en leidingen voor gas, water en electriciteit, waaronder begrepen de electrische bedrading, voorzover bedoelde leidingen na de betrokken privé meters liggen, de betrokken privé meters zelve, de centrale verwarmingsinstallatie, de inventaris en installaties, zich bevindende in de keuken, toiletten en badkamers, zoals afzuiginstallaties, oven, kookplaten, wastafels, bad, bidet, toiletpotten, stortbaden, fonteinen en kranen, van niet dragende muren, deuren en deurstijlen (zich binnenshuis bevindende), van het hang- en sluitwerk aan alle deuren en ramen, met uitzondering van dat aan de voordeur en de meterkast en tenslotte van lichtpunten, stopkontakten en schakelaars en dergelijken.

b. Bedoeld onderhoud aan de waterleidingen, de gasleidingen en electriciteitsleidingen (inclusief bedrading) en andere technische voorzieningen en werken, dient, als dit tot privé onderhoud wordt gerekend, doch (mede) buiten het privé gedeelte dient plaats te vinden, steeds te geschieden na voorafgaande toestemming van het bestuur en door door het bestuur aan te wijzen bedrijven;

het bestuur kan terzake voorwaarden stellen aan de wijze van uitvoering, waaronder te gebruiken materialen en voorwaarden ter voorkoming- of beperking van overlast voor andere eigenaars en/of gebruikers.

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 privégedeelte 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.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang 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 (behoudens die aan de geluidsschermen bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a) behoort tot het privé onderhoud.

Indien en voor zover een verzekering bestaat in de zin van artikel 8, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

1. Het voortbrengen van muziek en geluiden, die hinder veroorzaken, is tussen tien uur ‘s avonds en ‘s morgens negen uur, of op nader bij huishoudelijk reglement vast te stellen tijdstippen, verboden.

2. a. Parketvloeren en andere harde vloerbedekkingen op de tweede en volgende woonlagen mogen slechts worden gelegd na vooraf verkregen toestemming van de vergadering, die gerechtigd is aan de toestemming voorwaarden te verbinden ter beperking of voorkoming van geluidshinder. Voor de oplevering van een appartement kan deze toestemming door Bouwconsulting Vught B.V. worden verleend.

b. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. De hier bedoelde toestemming kan vóór de oplevering van het gebouw ten aanzien van het appartementsrecht met de index 63 worden vervangen door de toestemming van Bouwconsulting Vught B.V.

3. Het is niet toegestaan:

a. kleden, matten, beddengoed, wasgoed of andere soortgelijke zaken vanuit de privégedeelten, of op de balkons of dakterrassen uit te slaan of buiten te hangen;

b. vogels vanuit de privé gedeelten te voederen;

c. ruiten van de privé gedeelten te beplakken of op andere wijze ondoorzichtig te maken.

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 plaatsgehad. 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 gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur niet geoorloofd:

- tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien, of om daarop verf- of andere al of niet dekkende lagen, van welke aard dan ook, aan te brengen;
- op de balkons en dakterrassen straatmeubilair, groenvoorzieningen of andere werken aan te brengen;

het bestuur kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden en zal deze toestemming verlenen, indien er geen bezwaren van bouwtechnische of architectonische aard (het aanzicht

van het gebouw als geheel) bestaan en er geen gevaar is voor onredelijke hinder voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Een verzoek om toestemming dient schriftelijk te worden ingediend en voorzien te zijn van de nodige documentatie, en indien het werken van bouwkundige aard betreft, van bestek en tekeningen.

Indien het bestuur niet binnen een maand na de datum van ontvangst van het verzoek haar toestemming verleent, deze weigert te geven of daaraan in de ogen van verzoekers onredelijke voorwaarden verbindt, dan kan door de betrokkene toestemming aan de vergadering worden gevraagd.

2. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.
3. De vergadering kan steeds een door het bestuur verleende toestemming intrekken; in zodanig geval zal de vereniging gehouden zijn tot schadevergoeding aan de betrokken eigenaar indien daartoe termen aanwezig zijn.

Intrekking van een toestemming door de vergadering als bedoeld in lid 2 zal nimmer tot vergoeding van schade aanleiding geven.

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 van een privé gedeelte aan een gebruiker

Origineel vanaf pagina 21

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 zorg draagt, 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 im 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, in welk geval beide hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk zullen zijn.

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 betaling, van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 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 of de daar bedoelde overeenkomst van ingebruikgeving niet getekend heeft.
2. De gebruiker, die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring of overeenkomst 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

Origineel vanaf pagina 22

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, 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 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 drie/vierde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht. Artikel 38 vijfde lid (tweede alinea en volgenden) 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.

J. Vervreemding en/of ondersplitsing van een appartementsrecht

Origineel vanaf pagina 23

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht; ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan.

2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve 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 artikel 38 zesde 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 verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar 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 verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Origineel vanaf pagina 23

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag groot vijf duizend gulden (ƒ 5.000,00) voor een zodanige overtreding of niet-nakoming en/of ten hoogste vijfhonderd gulden (ƒ 500,00) voor iedere dag dat een overtreding of niet-nakoming voortduurt, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

L.I. Vereniging van eigenaars: algemene bepalingen

Origineel vanaf pagina 24

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam “V.v.E. APPARTEMENTENGEBOUW DE HEUN IV” en is gevestigd te VUGHT.
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 overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten. -

Artikel 32

1. Er kunnen krachtens besluit van de vergadering voor bepaalde bestemmingen reservefondsen worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan die fondsen zullen geen andere bestemmingen 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. Er kan ook een algemeen reservefonds worden gevormd.

De bijdragen tot de reservefondsen worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

2. De gelden van een reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één persoon (behorende tot de eigenaars van de appartementsrechten ten laste van welke het betrokken fonds is gevormd), die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van een reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.
6. Opbrengsten van een reservefonds zullen aan het betreffende fonds worden toegevoegd.
7. Indien een fonds geheel of deels wordt bestemd tot uitkering aan appartementseigenaars zal het betrokken fonds worden uitgekeerd aan de eigenaars (op het moment van uitkering) van de appartementsrechten ten laste van welke appartementsrechten dit fonds gevormd is en wel naar evenredigheid van de voor de betrokken appartementsrechten geleverde bijdragen.

L.II. Vergadering van eigenaars

Origineel vanaf pagina 24

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats binnen de gemeente Vught of ‘s-Hertogenbosch.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd, die door de vergadering 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 eigenaar(s) van tenminste tien appartementsrechten zulks schriftelijk verzoekt (verzoeken) 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 en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal zal voor onbepaalde tijd als voorzitter optreden een door Bouwconsulting Vught B.V. aan te wijzen persoon. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald worden de voorzitter en de plaatsvervangen voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Ieder van hen kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid de plaatsvervangend voorzitter en bij ook zijn afwezigheid voorziet de 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 zal in alle gevallen, waarin krachtens dit reglement of het huishoudelijk reglement machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering wordt vereist, de plaatsvervangend voorzitter in diens plaats treden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping van de vergadering daaronder niet medegerekend - 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 totaal aantal stemmen beloopt drieënzestig (63), ieder der eigenaars brengt een (1) stem uit.

Artikel 35

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

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 inachtneming van het bepaalde in 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, hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die bij deze laatste stemming de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist.

3. Blanko stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk 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. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

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 bedrag ad vijftig duizend gulden (ƒ 50.000,00) of een door de vergadering vast te stellen hoger bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde 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 totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat 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.

6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of in 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.
7. Het in het vijfde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe werken of installaties of tot het wegbreken van bestaande werken of 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.

Artikel 38.A

1. Besluiten betreffende het onderhoud, als bedoeld in artikel 2 lid 4 sub b, zullen per trappenhuis worden genomen door de eigenaars van de daarbedoelde appartementsrechten, al of niet in een afzonderlijk daartoe belegde vergadering.
2. Het onder “II. Vergadering van Eigenaars” bepaalde is terzake, mutatis mutandis, van toepassing met dien verstande dat:

- in artikel 33:
- lid 3: wordt gelezen de eigenaar(s) van tenminste een/zesde van de betrokken appartementsrechten;
- lid 5: de betrokken vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de vergadering van eigenaars;
- in artikel 34:
- lid 2 juncto artikel 37 lid 5: het totaal aantal stemmen is in dit verband gelijk aan het aantal appartementsrechten per trappenhuis;
- artikel 38:
- lid 3: over de kleur van het buitenschilderwerk wordt niet per trappenhuis, maar door de algemene vergadering van eigenaars beslist;
- lid 5: het hiergenoemde bedrag wordt per trappenhuis vastgesteld en wel voor het trappenhuis als bedoeld in artikel 2 lid 4 sub b:

onder 1, op tweeëntwintig duizend gulden (ƒ 22.000,00);

onder 2, op zeventien duizend gulden (ƒ 17.000,00);

onder 3, op elf duizend gulden (ƒ 11.000,00).

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, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten, die betrekking hebben op het administratief- en technisch beheer en onderhoud, alsmede op verzekeringen.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter en een lid van het bestuur worden ondertekend.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

L.III. Bestuur van de vereniging

Origineel vanaf pagina 28

Artikel 41

1. a. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die in functie benoemd worden door de vergadering.

b. Het bestuur kent een voorzitter, secretaris en een penningmeester, welke functies in één of twee personen verenigbaar zijn.

c. Het bestuur besluit bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig- of vertegenwoordigd zijn, bij staking van stemmen beslist de vergadering van eigenaars

d. De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door de voorzitter van het bestuur.

Bij tijdelijke verhindering of ontstentenis van de voorzitter van het bestuur, alsmede bij tegenstrijdig belang van de voorzitter van het bestuur met de vereniging of met de gezamenlijke eigenaars, treden twee andere bestuursleden gezamenlijk ter vertegenwoordiging van de vereniging op.

Ingeval van belet, ontstentenis of tegenstrijdig belang van het gehele bestuur met de vereniging of met de gezamenlijke eigenaars treedt de voorzitter en bij ook diens belet, ontstentenis of tegenstrijdig belang de plaatsvervangend voorzitter op ter vertegenwoordiging van de vereniging, terwijl, indien ook deze in een van gemelde situaties verkeert, de vergadering iemand zal aanwijzen ter vertegenwoordiging van de vereniging.

2. De bestuurders worden voor een maximale periode van drie jaar benoemd en zijn steeds herbenoembaar.

De bestuurders kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor 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 de 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, het in eigendom verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, 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 om, indien de eigenaars van tenminste tien appartementsrechten daarom schriftelijk verzoeken, alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaars mochten verlangen, en hen op hun 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. In afwijking van vorenstaande zal voor de eerste maal als bestuur optreden een door Bouwconsulting Vught B.V. aan te wijzen persoon.

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 vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk reglement

Origineel vanaf pagina 29

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

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 voorzover 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 vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste drie/vierde 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.

Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de 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.

4. Naast het in lid 1 bepaalde maakt onderdeel van het huishoudelijk reglement uit de koppeling van de exclusieve gebruiksrechten van de parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de diverse appartementsrechten.

Voor dit gedeelte van het huishoudelijk reglement geldt hetgeen in artikel 14.A van deze akte is bepaald.

Indexering

Origineel vanaf pagina 30

Artikel 45

Alle in deze akte genoemde geldbedragen, met uitzondering van die bedoeld in artikel 8 lid 5, worden per een juli van ieder jaar, voor het eerst op een juli twee duizend, verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling van de Totaal Consumentenprijsindex, werknemersgezinnen met een laag inkomen.

De verhoging of verlaging wordt berekend door het te eniger tijd geldende bedrag, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het gemiddelde indexcijfer van het eerste kwartaal van het betrokken kalenderjaar en de noemer door het gemiddelde indexcijfer van het eerste kwartaal van het daaraan voorafgaand kalenderjaar.

N. Overgangsbepaling

Origineel vanaf pagina 30

Artikel 46

a. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, zullen geen beslissingen kunnen 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 in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden danwel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen, danwel na de algemene oplevering van het gebouw tenminste zes (6) maanden zijn verstreken.

c. In afwijking van vorenstaande zal het bestuur voor de vereniging van eigenaars en de gezamenlijke eigenaars wel bevoegd zijn de navolgende overeenkomsten te sluiten, te

weten:

- de opstalverzekering,
- de Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering voor eigenaars,
- een overeenkomst met een administratief beheerder als bedoeld in artikel 41 lid 3 van deze akte en wel voor een periode van maximaal drie jaren na de oplevering van het gehele gebouw.

De komparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Vught op de datum in het hoofd dezer akte vermeld

Slotbepalingen

Origineel vanaf pagina 31

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de komparant, heeft deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de komparant en mij, notaris, ondertekend om uur minuten.