

Hoofdsplitsing Westpoint





e/Jo
10000081

Heden, de derde juli tweeduizend een verscheen voor mij, mr MATHEAS -----
MARIA ELIENS, notaris met plaats van vestiging TILBURG: -----
de heer mr. JOHANNES OFFEREINS, geboren te Breda zeven oktober negen--
tienhonderd acht en zestig, zich identificerend met een rijbewijs met nummer ---
3114528186, afgegeven te Breda zeventien april negentienhonderd zeven en ne--
gentig, te dezer zake wonende te 5038 EC Tilburg, Stationsstraat 41, volgens zijn
verklaring ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
de heer Ir. JOHANNES JOZEF MARTINUS WAEGEMAKERS, wonende te --
6662 HP Elst, Bellefleur 33, geboren te Goirle vijftien juni negentienhonderd acht
en vijftig, zich identificerende met een paspoort met nummer N78192202, afge--
geven te Elst twaalf februari negentienhonderd negen en negentig, die bij het ver--
strekken van de volmacht handelde als zelfstandig bevoegd directeur van de te --
EINDHOVEN gevestigde en te 3606 AK Maarssen, op het adres Planetenbaan --
70 (correspondentieadres: postbus 1250, 3600 BG Maarssen) kantoor houdende --
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BALLAST NEDAM ---
WONINGBOUW B.V., welke vennootschap onder nummer 17011060 is inge--
schreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel en Fa--
brieken voor Utrecht en als zodanig deze vennootschap rechtens vertegen- ----
woordigend en verbindend. -----

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN. -----

1. Ballast Nedam Woningbouw B.V. (hierna ook te noemen: de eigenaar) is ei--
genaar van een perceel bouwterrein gelegen te Tilburg, hoek Ringbaan ----
West/Hart van Brabantlaan, het voormalige Westpoint complex, kadastraal --
bekend gemeente **TILBURG** sectie **P** nummers **5703** en **5704**, groot respec--
tiefelijk zesendertig aren zestig centiaren en zestien aren vijfenvijftig centia--
ren. -----
2. Voormeld perceel bouwterrein is door de eigenaar, in eigendom verkregen bij
akte van levering op zeventwintig juni tweeduizend een verleden voor mr. --
L.F. Tamminga, notaris met plaats van vestiging Rotterdam en welke akte bij
afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de --
Openbare Registers te Breda op negen en twintig juni tweeduizend een in re--
gister hypotheek 4 in deel 13169 nummer 29. -----
3. Op voormeld bouwterrein zullen door de eigenaar de hierna te noemen op- --
stallen worden gebouwd. -----
4. De eigenaar wenst thans over te gaan tot splitsing in appartementsrechten als
bedoeld in artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek van gemeld
perceel bouwterrein en de daarop te stichten opstallen, bestaande uit eenhon--
derd zes vijftig (156) woningen respectievelijk vijftig (50) woningen met een--
honderd zes en vijftig (156) bergingen respectievelijk met vijftig (50) bergin--
gen, drie (3) commerciële ruimten met drie (3) bergingen en de parkeergarage
met driehonderd drieëntwintig (323) parkeerplaatsen en een (1) algemene ---
berging, hierna te noemen: gemeenschap. -----
5. De eigenaar wenst tevens over te gaan tot vaststelling van een reglement als --
bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. -----
6. De in de splitsing te betrekken onroerende zaak is uitgelegd in een plan, be--
staande uit bladen, waarop de gedeelten die zijn bestemd om als afzonderlijk
geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de ara--
bische cijfers 1 tot en met 3. -----
7. Bedoeld plan, hetwelk aan deze akte zal worden vastgehecht, is voorgelegd --
aan de Bewaarder van het kadaster en de openbare registers te Breda, die blij-

kens een op dat plan gestelde aantekening, op ... tweeduizendeen heeft verklaard dat de complexaanduiding voor het in de splitsing te betrekken kadastrale perceel is: ... A. -----

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. -----

Alsdan uitvoering gevende aan het vorenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van voormeld perceel bouwterrein en wel in de drie (3) navolgende appartementsrechten: -----

A. Appartementsrecht 1, kadastraal bekend gemeente **TILBURG** sectie **P** nummer **7628 A 1**, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van eenhonderd zes en vijftig (156) woningen verdeeld over vier en veertig (44) woonlagen met eenhonderd vijf en vijftig (155) bergingen op niveau min één (-1) en één (1) berging op niveau twee (2) en tweehonderd en negen (209) parkeerplaatsen in de parkeergarage plaatselijk bekend Ringbaan West/Hart van Brabantlaan te Tilburg, nog ongenummerd. -----

Het appartementsrecht maakt uit het tienduizend/ twaalfduizendtweehonderdste (10.000/12.200) onverdeeld aandeel in de hiervoor genoemde gemeenschap. -----

B. Appartementsrecht 2, kadastraal bekend gemeente **TILBURG** sectie **P** nummer **7628 A 2**, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van vijftig (50) woningen verdeeld over negen woonlagen met vijftig (50) bergingen op niveau twee (2) alsmede vier en vijftig (54) parkeerplaatsen in de parkeergarage, plaatselijk bekend alsvoor, nog ongenummerd. -----

Het appartementsrecht maakt uit het tweeduizend/ twaalfduizendtweehonderdste (2.000/12.200) onverdeeld aandeel in de hiervoor genoemde gemeenschap. -----

C. Appartementsrecht 3, kadastraal bekend gemeente **TILBURG** sectie **P** nummer **7628 A 3**, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van drie (3) commerciële ruimten op niveau nul (0) met drie (3) bergingen op niveau nul (0) en achttien (18) parkeerplaatsen in de parkeergarage, plaatselijk bekend alsvoor, nog ongenummerd. -----

Het appartementsrecht maakt uit het tweehonderd/ twaalfduizendtweehonderdste (200/12.200) onverdeeld aandeel in de hiervoor genoemde gemeenschap. -----

In het vorenstaande zijn begrepen de gemeenschappelijke ruimten waaronder de toegangen, de trappenhuizen, op- en afritten naar de parkeergarage alsmede de toegangsweg naar de parkeerplaatsen, de liften en liftinstallaties, de schoorstenen en ventilatiekanalen, de installaties en voorzieningen als leidingen voor water, stadsverwarming, riolering, electriciteit, telefoon en dergelijke, de voor algemeen gebruik bestemde parkeerplaatsen, de twee (2) fietsenstallingen, de algemene berging op niveau twee (2), de containerruimte, de traforuimten, de laagspanningsruimte en de noodstroomaggregaatruimte. -----

Voormelde perceel bouwterrein wordt thans gesplitst in de hiervoor genoemde drie appartementsrechten. -----

VASTSTELLING REGLEMENT. -----

Tevens wordt bij deze vastgesteld een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. -----

Dit reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariele Broederschap vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg, destijds ter standplaats Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op tien januari daaraanvolgend in register hypo- -----



theken 4 deel 8564 nummer 26. -----
Met inachtneming van de noodzakelijkerwijs aan te brengen wijzigingen zal het -----
reglement luiden als volgt:-----

A. DEFINITIES -----

Artikel 1 -----

In het reglement wordt verstaan onder: -----

- a. "akte": de akte van splitsing; -----
- b. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken; -----
- c. "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) 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 wor-
den voorzover niet vallende onder d; -----
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daar-
bij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of -----
wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van
het Burgerlijk Wetboek; -----
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 --
eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek; -----
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 --
tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek; -----
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van --
het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in arti- --
kel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane ap-
partementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en
de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar". -----

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN EN AANDELEN --
IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN --
KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGE- --
NAARS ZIJN. -----

Artikel 2. -----

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het bij het des-
betreffende appartementsrecht vermelde breukdeel. -----
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 geza- --
menlijke eigenaars zijn. -----
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de --
eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als --
rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeen
stemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van --
ondersplitsing. -----

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE -----
GEZAMENLIJKE EIGENAARS. -----

Artikel 3. -----

- I. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder

van het Burgerlijk Wetboek worden, met inachtneming van het hierna --
onder II bepaalde, 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 verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; -----
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft; -----
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
- j. de kosten van onderhouds- en herstellingswerkzaamheden alsmede van vernieuwingen met betrekking tot de parkeergarage; de verdeling van de in dit lid bedoelde kosten zal worden vastgesteld door het bestuur; -----
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig; -----

II. Het hiervoor in dit artikel onder I bepaalde vindt geen toepassing op de schulden en kosten, die hierna worden omschreven en die gedragen en betaald zullen worden op de wijze als hierna is bepaald: -----

- a. de schulden en kosten, die verband houden met noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de lift, de liftschachten en bijbehorende technische installaties welke behoren tot appartementsrecht 1 alsmede van het dak, voor zover dat gelegen is boven appartementsrecht 1 worden gedragen en betaald door de eigenaar van appartementsrecht 1; -----
- b. de schulden en kosten, die verband houden met noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de lift, de liftschachten en bijbehorende technische installaties welke behoren tot appartementsrecht 2 worden gedragen en betaald door de eigenaar van appartementsrecht 2; -----
- c. de schulden en kosten, die verband houden met noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van het dak, voor zover dat gelegen is boven appartementsrecht 2 worden gedragen en

Tower =
liften + dak

Wing =
diften

Wing + CR
= dak



betaald door de eigenaren van appartementsrechten 2 en 3. -----
D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STOR- --
TEN BIJDRAGEN. -----

Artikel 4. -----

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter- -- vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boek- -- jaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbe- -- grepen noodzakelijke vernieuwingen. -----

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergade- ring vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds. ---

Het eerste boekjaar loopt tot en met een en dertig december van het daar- op volgende boekjaar. -----

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de --- verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien ver- stande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 - tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbij- dragen is betaald in mindering wordt gebracht. -----

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. ----

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. -----

5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van on- dereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -

6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kos- ten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het ver- richten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt ge- bracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en -- rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat ge- deelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte be- paalde te zijnen laste komt. -----

Artikel 5. -----

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

Deze vergadering stelt de begroting vast. -----

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het --- bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschul- digd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met - inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. --- De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepa- len datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de ver- eniging te voldoen. -----

Artikel 6. -----

10 boekjaar
t/m 31/12-2004

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (f.10,00) danwel vier euro en vier en vijftig eurocent (4,54) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7.

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

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. In verband met de hoogte van de verzekerde waarde van het gebouw zal de vergadering steeds na verloop van een periode van vijf jaren, aan een externe terzake deskundige taxateur opdracht verstrekken om een zogenaamd herbouwtaxatierapport op te maken.
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.

inc. kosten
flu. Eigdeb.

1x per 5 jaar
taxatie



4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten, als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid, uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. -----
Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: -----
"Zolang de eigendom van het (de) hierbij verzekerde gebouw (gebouwen) 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, zolang 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 vijf en twintigduizend gulden (f.25.000,00) danwel elf duizend driehonderd vier en veertig euro en een en vijftig eurocent (11.344,51) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. -----
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn 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 hebben. -----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel en herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die -----

- voor de schade aansprakelijk is. -----
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. ---
 9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE -----
GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE -----
GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN. -----

- Artikel 9. -----
1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig en voor zover deze niet tot het privé gedeelte behoren: -----
de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gehele complex met de ondergrond, de tweeenveertig (42) algemene parkeerplaatsen op niveau nul (0) behorende bij appartementsrechten 1 en 2; de algemene berging op niveau twee (2), de algemene toegangen, bordessen, rolpoorten en hellingbanen, toegang gevend tot het complex of tot onderdelen van het complex tot aan de privégedeelten, alsmede de toegangsweg naar de parkeergarage en parkeerplaatsen, het ruwe metselwerk, de daken - behoudens de daken die behoren tot het privegedeelte van de appartementsrechten met index 1 en 2-, het sedumdak (vetplanten en grassen op het dak van niveau twee (2)), de buitengevels met inbegrip van de puien, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de brievenbussen in de entreehal, de twee (2) fietsstallingen, de containerruimte, de traforuimten, de laagspanningsruimte en de noodstroomaggregaatruimte, de ruimten bestemd voor hydrofoor, stadsverwarming en invoer van leidingen, de hydrofoor, de schoorstenen en ventilatiekanalen, die dienstbaar zijn aan- of ten nutte strekken van gemeenschappelijke gedeelten, de muren en de vloeren welke dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten of tot scheiding van een privé gedeelte en een gemeenschappelijk gedeelte, echter met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten (op complex-niveau); -----
de betonnen overkappingen bestaande uit horizontale en verticale raatstructuren, de technische installaties met de daarbijbehorende leidingen, met name voor de centrale verwarming en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor water en verder de hydrofoor, de gondel(s) voor de gevelglasreiniging en onderhoud van het gebouw, de electriciteits- en telecommunicatieleidingen, de leidingen voor de centrale antenne-inrichting gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de alarminstallaties en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privégedeelte strekken. -----
 2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. -----
 3. Indien de vergadering van ondereigenaars van appartementsrechten 1 en/of 2 besluit(en) tot benoeming van een huismeester, zal daartoe van de gemeenschappelijke ruimte op niveau nul (0) een af te sluiten ruimte ter grootte van circa tien vierkante meter beschikbaar worden gesteld. -----

Artikel 10. -----

huism. ruimte



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

Artikel 11. -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelij-
ke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming --
daarvan. -----

De zogenaamde afvalkasten die op de niveau's vier (4) tot en met zeven --
en veertig (47) van appartementsrecht 1 in de gemeenschappelijke ruimte
van die niveau's zijn gesitueerd zijn uitsluitend bestemd tot gebruik door
de betreffende eigenaar; door middel van een nummer zal dit worden --
aangegeven. -----

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het huishoudelijke regle- --
ment en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Bur- --
gerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medege- --
bruik van de andere eigenaars en gebruikers. -----

2. Onverminderd het bepaalde in het onderhavige reglement is met betrek- --
king tot verkeer op de rijstroken in de parkeergarage en de daaraan ----
dienstbare toegangsweg met in- en uitrit de Wegenverkeerswet zoveel --
mogelijk van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 12. -----

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

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen --
niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voor-
werpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----

3. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeen- --
komstig de geldende richtlijnen ter plaatse, alsmede de regels op te ne- --
men in het huishoudelijke reglement. In ieder geval zal vuilnis niet eerder
mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelve. -----

4. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handel- --
ingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13. -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is
verboden. -----

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame- ----
aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, rolluiken, vlaggen, span- --
doeken, schijnwerpers, (schotel)antennes en in het algemeen van uitste- --
kende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde --
van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de verga- --
dering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. ----

Van het vorenomschreven verbod tot het aanbrengen van reclameaandui-
dingen zijn uitdrukkelijk uitgezonderd reclameaanduidingen die worden --
aangebracht door of namens Ballast Nedam Woningbouw B.V. Laatstge-
noemde kan deze reclameaanduidingen eerst aanbrengen nadat de vereni-
ging van eigenaars in een van haar vergaderingen daartoe met meerder- --
heid heeft besloten. Van voormelde reclameaanduidingen kunnen er ---
maximaal twee op appartementsrecht 1 en maximaal twee op apparte- --
mentsrecht 2 worden aangebracht hetzij aan de noord- en aan de zuidge- --
vel van die appartementsrechten hetzij op het dak aan de noordzijde hetzij

reclame
aanduidingen

op het dak aan de zuidzijde, waarbij in ieder geval de (onder)eigenaars -- van het betreffende appartementsrecht in meerderheid hiertoe dienen te -- hebben besloten. De helft van de opbrengst van dergelijke reclame- ---- aanduidingen zal door Ballast Nedam Woningbouw B.V. aan de Vereni- -- ging van Eigenaars worden afgedragen. -----

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien -- sprake is van afwijkend gebruik. -----
4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de betrokken eige- -- naars van het privé gedeelte recht gevend op het uitsluitend gebruik van -- commerciële ruimten zonder toestemming van de vergadering - doch na -- voorafgaand overleg met de architect - bevoegd tot het voor eigen reke- -- ning en risico hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen -- en uithangborden aan de gevel/pui van de betreffende commerciële ---- ruimte; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband- -- houden met het in het privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en -- mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht -- verspreiden. De eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door -- de eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bo- -- venbedoelde zaken worden aangebracht. Een eventueel verschuldigde -- precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----
5. 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 onmid- -- dellig 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 konstruktie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan -- niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verande- -- ring in gevaar zou worden gebracht. -----

Artikel 15. -----

1. De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van -- de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en -- rechten met inachtneming van het in artikel 38 bepaalde. -----
2. De vereniging is verplicht om in overleg met de Brandweer Tilburg een- -- maal per jaar een vertegenwoordiger van de Brandweer Tilburg toegang -- tot de gemeenschappelijke gedeelten te verlenen zodat de Brandweer Til- -- burg in staat gesteld wordt om de sprinklerinstallaties en de rookmelders -- te inspecteren. -----

Artikel 16. -----

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers -- aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke ge- -- deelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zo- -- ver deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van -- zijn huisgenoten of van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht voor -- zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking heb- -- ben bedoelde schade te voorkomen. -----

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN. --

Artikel 17. -----

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



2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. ---
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven toestemming, te weten: -----
 - voor appartementsrecht 1: -----
woning met berging en parkeerplaats; -----
 - voor appartementsrecht 2: -----
woning met berging en parkeerplaats; en -----
 - voor appartementsrecht 3: -----
commerciële ruimten met parkeerplaatsen, als commerciële ruimten volgens het geldende bestemmingsplan; -----

Het is niet toegestaan de parkeerplaatsen te gebruiken voor opslag. ---
De tweeënveertig (42) tot de gemeenschap behorende algemene parkeerplaatsen op niveau nul (0) behorende bij appartementsrecht 1 en 2 zijn -- enkel bestemd om te worden gebruikt door bezoekers van de eigenaren -- respectievelijk gebruikers van appartementsrechten 1 en 2. Zij mogen niet als parkeerplaats worden gebruikt door de eigenaren respectievelijk gebruikers van appartementsrecht 3. De parkeerplaatsen mogen nimmer aan deze bestemming worden onttrokken. -----

De algemene berging op niveau twee (2) is enkel bestemd om te worden gebruikt door de eigenaren en/of gebruikers van de appartementsrechten 1 en 2. De algemene berging op niveau twee (2) mag nimmer aan deze -- bestemming worden onttrokken. -----

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. -----

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name (behoudens in sanitaire ruimten, bergingen in de kelder en/of de parkeerplaatsen) is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat in ieder geval minimaal wordt voldaan aan de vereisten van de norm NEN 1070 en NEN 5077. -----
6. De eigenaars en gebruikers mogen geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. -----
7. Het is niet toegestaan, noch in de ruimten die enkel voor privégebruik -- zijn bestemd noch in de ruimten die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd, milieu-, brand- of ontploffingsgevaarlijke stoffen of materialen te bewaren anders dan ten behoeve van een normale woonhuishouding of beheer van de gebouwen gebruikelijk is. -----
8. Ingeval van onderplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. -----
9. Het is de eigenaars en gebruikers, zonder toestemming van de vergadering, niet toegestaan om de zogenaamde zwevende dekvloer in het privé-gedeelte te verwijderen te vervangen of aan te passen. -----

Artikel 18. -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelten schoon te -- houden en behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met --

hang/sluitw
= rek. Eig.

- name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de radiatoren en radiatorcransen, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk); het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 eerste lid en het schilderwerk van radiatoren alsmede de reparatie en vervanging daarvan. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelten bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
 3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om in overleg met de Brandweer Tilburg eenmaal per jaar een vertegenwoordiger van de Brandweer Tilburg toegang tot de privegedeelten te verlenen zodat de Brandweer Tilburg in staat wordt gesteld de sprinklerinstallaties en de rookmelders te inspecteren. -----
 4. 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. -----
 5. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de Kantonrechter. -----
 6. 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. -----
 7. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. -----
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----
- Artikel 19. -----
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid, ook andere, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----
- Artikel 20. -----
Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen. -----
- Artikel 21. -----
1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars. -----



2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is -- door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats- gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, on- -- verminderd 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. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot balkon is verplicht deze voor zijn reke- -- ning als balkon aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk re- glement. -----
2. Titel 4 van het Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en -- de gebruikers van toepassing. -----
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand -- hout op het balkon te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eige- -- naars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het -- geoorloofd zonder deze toestemming caravans, boten, trailers, tenten en -- dergelijke in de parkeergarage te plaatsen. -----
4. Het is niet geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten op- -- groeien. -----
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 23. -----

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

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN --- PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER. -----

Artikel 24. -----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik -- van de gemeenschappelijke gedeelten en/of 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 ver- -- klaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk re- -- glement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het -- Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, -- zal naleven. -----
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker -- als het bestuur een exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking -- te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden -- genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruikers in strijd zou zijn met de redelijkheid en -- billijkheid. -----
4. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het -- reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventue- -- le 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, zulks onverminderd het in de vorige zin bepaalde. -----
6. Ingeval van ondersplitsing van een of meer van de drie hoofdappartementsrechten in onderappartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met berging en een bijbehorende parkeerplaats, kan een eigenaar het onderappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats(en) slechts aan een andere eigenaar van een appartementsrecht in het onderhavige gebouw in gebruik geven. --- Het in gebruik geven aan een ander dan een eigenaar van een onderappartementsrecht in het onderhavige gebouw kan slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering, die aan deze toestemming voorwaarden kan verbinden. -----
Bij niet nakoming van het vorenstaande verbeurt de desbetreffende eigenaar een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare, boete aan de vereniging ten bedrage van vijftigduizend gulden -----
(f.50.000,00) danwel twee en twintig duizend zeshonderd negen en tachtig euro en een eurocent (22.689,01). -----

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 privégedeelte. -----

Artikel 26. -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of 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. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN. -----

Artikel 27. -----



1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk re- --
glement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het --
Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; of -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars
en/of gebruikers; of -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige --
verstoring van de rust in het gebouw; of -----
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt -- --
kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, in- --
dien 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 vol- --
gende 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 rech-
ten. -----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit
niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproe- --
ping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen --
voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met ver- --
melding van de gerezen bezwaren. -----
De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen --
bijstaan door een raadsman. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een -- --
meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in --
een vergadering waarin tenminste twee/derde van de uitgebrachte stem- --
men van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond --
van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, --
dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde --
lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangete- --
kende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn apparte- --
mentsrecht 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 be-
paalt. -----
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 vol-
doet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem ge-
stelde borgtocht. -----
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een --
gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van --
eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover die-
genen die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het --

gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. -----

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT. -----

Artikel 28. -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. -----
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 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. -----
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad. -----
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. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. -----
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. -----
9. Het in artikel 24 lid 6 bepaalde is van overeenkomstige toepassing, indien na ondersplitsing van een of meer van de drie (3) hoofdappartementsrechten in onderappartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met berging en een bijbehorende parkeerplaats, een eigenaar het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats wenst te vervreemden. -----

K. OVERTREDINGEN. -----

Artikel 29. -----

1. Bij overtreding of niet/nakoming van een 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 binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo 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. -----
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS. -----

I. ALGEMENE BEPALINGEN. -----

Artikel 30. -----

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek met de naam: **Vereniging van Eigenaars Appartementen Westpoint**. Zij is gevestigd te Tilburg. -----
2. 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 kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. -----
Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. -----
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. -----
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed 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 van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -----
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet. -----
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald. -----

II. VERGADERING VAN EIGENAARS. -----

Artikel 33. -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Tilburg op een door het bestuur vast te stellen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het 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 voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede tenminste twee -----

- eigenaars zulks schriftelijk verzoeken aan het bestuur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur --
wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergade-
ring binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden,
zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met in-
achtneming van dit reglement. -----
 5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter be-
noemd. -----
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbe-
paalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden --
ontslagen. -----
 6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwe- --
zigheid 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 zullen alle bepalingen in dit reglement
of het huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur ---
door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven
worden gehouden. -----
 8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste
vijftien dagen -de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet --
meegerekend- en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeen- ---
stemming 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 bedraagt twaalfduizendtweehonderd (12.200).
De appartementsrechten geven recht tot het uitbrengen van het navolgen-
de aantal stemmen: -----
 - appartementsrecht 1: tienduizend (10.000) stemmen; -----
 - appartementsrecht 2: tweeduizend (2.000) stemmen, en -----
 - appartementsrecht 3: tweehonderd (200) stemmen. -----
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplit-
sing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de ---
wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien
verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden --
aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartements- --
rechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplit-
sing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch
slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de --
eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplit-
sing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden --
uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergade-
ring het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent. -----

Artikel 35. -----

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan
meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering --
slechts kunnen uitoefenen door middel van een 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 wo --
nen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste
betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35
eerste lid. - - - - -

Artikel 37. - - - - -

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwij --
kende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meer --
derheid 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 volstreekte
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 gekregen hebben, --
wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in -
aanmerking komen. - - - - -
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen,
zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal --
stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen
ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot
worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij -
deze tweede stemming is aldan gekozen hij, die de meeste stemmen op --
zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stem --
men staken het lot beslist. - - - - -
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede -
alle eigenaars 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, tenzij het besluiten betreft met be --
trekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eer --
ste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, --
voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschre --
den, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is ge --
vormd. - - - - -

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

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. - - - - -

Artikel 38. - - - - -

1. a. 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. - - - - -
b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die --
slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer --
doch niet alle privé gedeelten, uitsluitend kunnen worden genomen --
door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en), welke eige --
naars deze besluiten alsdan kunnen nemen met volstreekte meerder --
heid van stemmen. - - - - -
2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1.a. van dit artikel bedoel-

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 in overleg met het architectenbureau, hetwelk verantwoordelijk is (geweest) voor het ontwerp van het gebouw- 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 en over de kleur van de aan te brengen zoneringsen. Art. 13/2 verboden. -----

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijs van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. -----

Alvorens een dergelijk besluit kan worden genomen zal, in geval van ondersplitsing van een of meer van voormelde hoofdappartementen, het betreffende voorstel allereerst in de betreffende ondervereniging(en) aangenomen en goedgekeurd dienen te zijn met een zelfde meerderheid en een zelfde quorum. -----

Ingeval in een of meer der betreffende onderverenigingen een dergelijk voorstel niet met voormelde meerderheid en voormeld quorum wordt goedgekeurd, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. -----

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in dit lid bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. -----

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zes lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. -----

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. -----

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel -----

schilderwerk.

groot ondh. en 2.
eerst ondervol.
dan pas hoofd.



5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid be- - -
paalde van overeenkomstige toepassing. - - - - -

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 zo- -
ver de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. - - - - -
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkom- -
sten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het tech- -
nisch beheer en onderhoud. - - - - -

Artikel 40. - - - - -

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

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING. - - - - -

Artikel 41. - - - - -

1. Het bestuur rust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eige- -
naars door de vergadering worden benoemd. In het geval dat er meer be-
stuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. - -
Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun mid- -
den; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden. - - - - -
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen
tijde worden ontslagen. - - - - -
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen
de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke
vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het be- - -
paalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrek- -
king tot het beheer van de middelen van de vereniging. - - - - -
De vergadering kan besluiten de administratie -waaronder dient te wor- -
den verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uit-
gaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het
verstrekken van de nodige specificaties en opgave 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 admini- -
stratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheer-
der 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, als- -
mede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwij- -
tingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen be- - -
drag 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 spoedei- -
sende 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 verga- -
dering. - - - - -
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrek- -

ken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

8. Gedurende de bouwperiode zal het bestuur van de vereniging worden waargenomen door Ballast Nedam Woningbouw B.V.
9. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.
10. Het bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuursleden vertegenwoordig(t)(en) de vereniging in en buiten rechte.
11. Te rekenen vanaf de oplevering van het laatste appartementsrecht van appartementsrecht 1 en/of 2 wordt voor de periode van twaalf (12) maanden tot administratief beheerder benoemd: VP en A Vastgoedmanagement B.V. te Oosterhout.

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 bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 44.

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. de besluiten als bedoeld in artikel 38 lid 1 sub b en de uitwerking daarvan, het gebruik van 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 twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat



- tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. - - - -
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. - -
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. - - - - -
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. Bij ondersplitsing van een of meer van de appartementsrechten is de betreffende eigenaar verplicht in de akte van ondersplitsing de onder-eigenaren en de gebruikers van de onderappartementen aan dit huishoudelijk reglement te binden. - - - - -

N. GESCHILLENREGELING - - - - -

Artikel 45. - - - - -

Geschillen welke tussen de eigenaars mochten rijzen omtrent de uitleg en de toepassing van het reglement zullen ter beslissing in hoogste ressort worden voorgelegd aan een commissie van drie deskundigen, die hun uitspraak zullen geven in de vorm van een voor alle partijen bindend advies. De drie leden van deze commissie zullen worden aangewezen door de vergadering van eigenaars met algemene stemmen en zo hieromtrent geen overeenstemming wordt bereikt door de Kantonrechter te Tilburg. - - - - -

O. INDEXCLAUSULE. - - - - -

Artikel 46. - - - - -

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren consumentenprijsindexcijfer "Werknemers hoog inkomen", op basis van jaar negentienhonderd vijf en negentig is gelijk aan eenhonderd (1995=100). - - - - -

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een jaar eindigt of -bij het ontbreken van die publicatie- voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S. - - - - -

P. RECHTEN VAN OPSTAL/GEBRUIKSRECHTEN - - - - -

Artikel 47. - - - - -

A. - - - - -

De eigenaar behoudt zich het recht voor om (een) overeenkomst(en) - met de daarin nog te bepalen voorwaarden en bedingen - aan te gaan met (een) derde(n) waarbij wordt overeengekomen (zelfstandig(e)) recht(en) van opstal te verlenen aan (een) derde(n) en ter uitvoering van de desbetreffende overeenkomst(en) vervolgens dit (deze) recht(en) te vestigen ten laste van appartementsrecht 1 welk(e) opstalrecht(en) onder meer zal (zullen) inhouden: - - - - -

RECLAME-AANDUIDING(EN), zoals bedoeld in artikel 13 lid 2. - - - - -
a. het recht tot het in eigendom hebben, handhaven, gebruiken, vervangen, instandhouden, inspecteren, verwijderen van (een) reclame- - - - -

Indexering
alleen bedragen
genoemd in
reglement.

aanduiding(en) aan de gevel of op het dak van de appartementsrechten 1 -
en 2; en -----

- b. het recht tot het in eigendom hebben en doen leggen, hebben en houden -
van lijnen en geleidingen, kabels en eventuele andere technische voorzie-
ningen, nodig of wenselijk voor de onder sub a. bedoelde reclame-
aanduiding(en) en het gedogen van de nodige onderhouds- en herstel-
lingswerkzaamheden daaraan en eventuele vernieuwing van die zaken een
en ander (uitsluitend) op de plaatsen als waar deze lijnen en geleidingen -
zich bevinden. -----

ANTENNE(-INRICHTING) TEN BEHOEVE VAN POLITIE. -----

- a. het recht tot het in eigendom hebben, handhaven, gebruiken, vervangen,
instandhouden, inspecteren, verwijderen van een antenne (-inrichting) op
het dak van appartementsrecht 1; en -----
- b. het recht tot het in eigendom hebben en doen leggen, hebben en houden -
van lijnen en geleidingen, kabels en eventuele andere technische -----
voorzieningen, nodig of wenselijk voor de onder sub a. bedoelde anten-
ne(-inrichting) en het gedogen van de nodige onderhouds- en herstel-
lingswerkzaamheden daaraan en eventuele vernieuwing van die zaken --
een en ander (uitsluitend) op de plaatsen als waar deze lijnen en geleidin-
gen zich bevinden; en -----
- c. het recht van vrije toegang - te allen tijde - van de contractspartij van --
voormelde overeenkomst tot bedoelde antenn(-inrichting). -----

B. -----
De eigenaar behoudt zich het recht voor om (een) overeenkomst(en) - met de
daarin nog te bepalen voorwaarden en bedingen - aan te gaan met (een) der-
de(n) met betrekking tot telecommunicatie, elektrische energie, stadsverwar-
ming, centrale antenne-inrichting, drinkwatervoorziening, Brandweer en Po-
litie waarbij (eventuele) gebruiksrechten word(en)t overeengekomen ter uit-
voering van de desbetreffende overeen-komst(en). -----

C. ERFDIENSTBAARHEDEN. -----

Indien en voor zover het in het kader van de voorgenomen nieuwbouw en de
realisering van de nieuwbouw noodzakelijk mocht blijken te zijn dat erf-
dienstbaarheden verleend en gevestigd worden, waaronder de gebruikelijke -
bouw- en bestemmingserfdienstbaarheden dan houdt de eigenaar zich alle --
rechten in deze voor. -----

VOLMACHT -----

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst(en) verleent de eigenaar aan de -
medewerkers van het kantoor van Mannaerts & Appels Advocaten en Nota-
rissen, sectie Notariaat, gevestigd en kantoorhoudende te Tilburg, 5038 EC --
Tilburg, Stationsstraat 41, danwel aan ieder hunner afzonderlijk om voor en -
namens de eigenaar (een) recht(en) van opstal en erfdienstbaarheden te verle-
nen en te vestigen ten laste van de appartemenstrechten 1, 2 en 3. -----

Q. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN -----

Artikel 48. -----

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. ----

Artikel 49. -----

1. Voor zoveel nodig en mogelijk zijn de bepalingen in dit reglement, inge-
volge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk ---
wordt gesteld van de toestemming van de vergadering, niet van toepas- --
sing op de eerste eigenaars-gebruikers. -----
2. De vergadering en het bestuur, voor zover aan deze(n) het beheer van de
gemeenschappelijke zaken is overgedragen, kunnen geen beslissingen --
nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien, -



- die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna in lid 3 bepaalde. ----
3. De in lid 2 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in -- die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor -- een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het ge -- bouw moeten gelden, danwel tenminste twee/derde van de appartements -- rechten door Ballast Nedam Woningbouw B.V. aan derden is overgedra -- gen. -----

VOLMACHT. -----

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is ge -- hecht. -----

VOLMACHT RECTIFICATIE. -----

De eigenaar verleent aan de medewerkers van het voormelde kantoor van Man -- naerts & Appels Advocaten en Notarissen, danwel aan ieder hunner afzonderlijk -- om kennelijke misslagen in deze akte en in het voormelde plan te rectificeren. --

WOONPLAATSKEUZE. -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris. -----

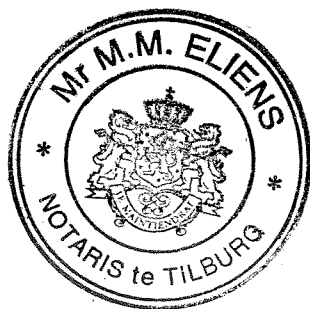
IDENTITEIT. -----

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het voormelde document vastgesteld. -----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE IN MINUUT -----

is verleden te Tilburg op de datum die in het hoofd van deze akte is vermeld. ---
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting op de inhoud ---
daarvan aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te ---
hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. --
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant --
en mij, notaris, ondertekend. -----



VOOR AFSCRIFT

