

KOPIE

Dossier: MG-1875/vdW

SPLITSINGSAKTE

Heden, **dertien november tweeduizend twee (13-11-2002)**, -----
verscheen voor mij, MR ALBERT JAN GRIMBEL DU BOIS, notaris met plaats ---
van vestiging Sint-Oedenrode: -----
de heer **Frans Jozef Johanna Fierens**, wonende te 5492 BA Sint-Oedenrode, -
Hertog Hendrikstraat 11, verblijvende te 5492 BA Sint-Oedenrode, Hertog -----
Hendrikstraat 3.b., geboren te Sint-Oedenrode op zeven april negentienhonderd
vijfenveertig, in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste ----
echt, gehuwd met mevrouw Mechelina Suzanna Maria van de Rakt, rijbewijs ----
3130089366, afgegeven te Sint-Oedenrode op zes mei negentienhonderd -----
achtennegentig, -----
hierna te noemen: "**de gerechtigde**". -----

De comparant verklaarde: -----

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND -----

De gerechtigde is eigenaar van: -----

de kadastrale percelen gemeente Sint-Oedenrode sectie G -----
nummers 4720 en 4721, totaal groot dertien aren zevenenveertig ---
centiaren (00.13.47 ha). -----

Op gemelde kadastrale percelen bevonden zich twee woonhuizen -
met daartussen gelegen winkel met magazijn en loods met -----
ondergrond, erven en tuinen, staande en gelegen te Sint- -----
Oedenrode, aan de Hertog Hendrikstraat 7, 9 en 11, -----

welke opstallen door- of in opdracht van de gerechtigde zijn -----
gesloopt, waarna er nieuwbouw zal plaatsvinden, het nieuw gebouwde -----
hierna te noemen "**het gebouw**". -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het vorenomschreven -----
registergoed, -----

door toedeling blijkens akte van scheiding en deling, houdende kwijting voor
het verschuldigde, op negen april negentienhonderd vierentachtig verleden -
voor J.P.M. van Schaijk, destijds notaris te Sint-Oedenrode, ingeschreven, --
voorheen overgeschreven, ten kantore van het kadaster te Eindhoven op ----
tien april negentienhonderd vierentachtig in deel 7097 nummer 30, -----
voor wat betreft het woonhuis Hertog Hendrikstraat 7, belast met de -----
zakelijke rechten van gebruik en van bewoning ten behoeve van mevrouw ---
Johanna Huberdina van Gerwen, geboren op twintig augustus -----
negentienhonderd zes, weduwe van de heer Frans Fierens, -----
welke zakelijke rechten van gebruik en van bewoning zijn komen te -----
vervallen doordat mevrouw Johanna Huberdina van Gerwen voornoemd is --
overleden te Eindhoven op twaalf november negentienhonderd -----
zevenentachtig. -----

B. NOG TE VESTIGEN OPSTALRECHT

De comparant verklaarde:

- dat aan de gemeente Sint-Oedenrode in eigendom zal worden overgedragen een perceeltje grond gelegen te Sint-Oedenrode aan de Hertog Hendrikstraat, uitmakende een gedeelte van het oorspronkelijk aan de gerechtigde toebehorend registergoed, thans kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode sectie G nummer 4719, groot één are twee centiaren (00.01.02 ha);
- dat in het kader van de bouw van het na te melden appartementencomplex er een luifel komt te hangen boven dit aan de gemeente over te dragen perceel;
- dat hij en de gemeente zijn overeengekomen, dat zodra het trottoir van het na te melden appartementencomplex in opdracht- en voor rekening van de gemeente zal zijn gereedgemaakt, de akte van levering van het voormeld kadastraal perceel nummer 4719, zal worden gepasseerd te verlijden voor mij, notaris of mijn plaatsvervanger;
- dat in de laatstbedoelde akte van levering voorts zal worden gevestigd een beperkt recht van opstal tot het hebben, onderhouden en instandhouden van de voormelde luifel welke zal worden aangebracht aan het hierna vermelde appartement met het appartementenindex 7.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend.

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.**SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 dan wel artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 13 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven heeft op acht november tweeduizend twee een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: - 4723-A.

Vooruitlopend op de nieuwbouw diende de bestaande bebouwing te worden gesloopt;

Deze sloop heeft thans plaatsgehad.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet -----
vereist. -----

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN-----

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

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de -----
woonruimte met balkon gelegen op de eerste verdieping van het -----
gebouw, plaatselijk bekend Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, -----
kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie G,-----
complexaanduiding 4723-A, appartementsindex 1, en uitmakende het -----
eenhonderdzesenvijftig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste -----
(156/1998) aandeel in het gebouw; -----
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de -----
woonruimte met balkon gelegen op de eerste verdieping van het -----
gebouw, en bijbehorende meterkast eveneens gelegen op de eerste -----
verdieping, plaatselijk bekend Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, ---
kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie G,-----
complexaanduiding 4723-A, appartementsindex 2, en uitmakende het ----
eenhonderdtweeënvijftig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste ---
eenduizend negenhonderdachtennegentigste (152/1998) aandeel in het--
gebouw; -----
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de -----
woonruimte met balkon gelegen op de eerste verdieping van het -----
gebouw, en bijbehorende meterkast eveneens gelegen op de eerste -----
verdieping, plaatselijk bekend Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode,---
kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie G,-----
complexaanduiding 4723-A, appartementsindex 3, en uitmakende het ----
eenhonderdvijfenvijftig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste -----
(155/1998) aandeel in het gebouw; -----
4. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de -----
woonruimte met balkon gelegen op de tweede verdieping en de -----
woonruimte op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend --
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente ---
Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding 4723-A, -----
appartementsindex 4, en uitmakende het -----
driehonderdachtenveertig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste --
(348/1998) aandeel in het gebouw; -----
5. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de -----
woonruimte met balkon gelegen op de tweede verdieping en de -----
woonruimte op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend --
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente ---
Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding 4723-A, -----
appartementsindex 5, en uitmakende het -----
driehonderdnegenendertig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste-
(339/1998) aandeel in het gebouw; -----
6. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, -----

- plaatselijk bekend Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, kadastraal ---
bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding 4723- ---
A, appartementsindex 6, en uitmakende het-----
tweehonderdeenendertig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste ---
(231/1998) aandeel in het gebouw; -----
7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, ----
plaatselijk bekend Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, kadastraal ---
bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding 4723- ---
A, appartementsindex 7, en uitmakende het-----
tweehonderdnegenentachtig/eenduizend-----
negenhonderdachtennegentigste (289/1998) aandeel in het gebouw; -----
8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de -----
garage/berging en carport op de begane grond, plaatselijk bekend -----
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding ---
4723-A, appartementsindex 8, en uitmakende het -----
tweeënvijftig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste (52/1998)-----
aandeel in het gebouw;-----
9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de -----
garage/berging en carport op de begane grond, plaatselijk bekend -----
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding ---
4723-A, appartementsindex 9, en uitmakende het -----
tweeënvijftig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste (52/1998)-----
aandeel in het gebouw;-----
10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de -----
garage/berging en carport op de begane grond, plaatselijk bekend -----
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding ---
4723-A, appartementsindex 10, en uitmakende het zestig/eenduizend ---
negenhonderdachtennegentigste (60/1998) aandeel in het gebouw; -----
11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de -----
garage/berging en carport op de begane grond, plaatselijk bekend -----
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding ---
4723-A, appartementsindex 11, en uitmakende het zestig/eenduizend ---
negenhonderdachtennegentigste (60/1998) aandeel in het gebouw; -----
12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de -----
garage/berging en carport op de begane grond, plaatselijk bekend -----
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding ---
4723-A, appartementsindex 12, en uitmakende het -----
tweeënvijftig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste (52/1998)-----
aandeel in het gebouw;-----
13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de -----
garage/berging en carport op de begane grond, plaatselijk bekend -----
Hertog Hendrikstraat te Sint-Oedenrode, sectie G, complexaanduiding ---
4723-A, appartementsindex 13, en uitmakende het -----
tweeënvijftig/eenduizend negenhonderdachtennegentigste (52/1998)-----
aandeel in het gebouw,-----
- welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen-----

toebehoren aan de gerechtigde. -----

**G. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING
REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS -----**

De gerechtigde: -----

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

op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van ---
het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de -----
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, (met uitzondering van de -----
bijbehorende annex 1). Dit model-reglement is vastgesteld bij akte -----
verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een ----
plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst ---
voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op tien januari
negentienhonderdtweeënnegentig (10-01-1992) in register 4, deel 9692,
nummer 1. -----

Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende -----
aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld: -----

Artikel 2 -----

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt: -----

"1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand -----
appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd tot het aandeel als ---
vermeld bij vorenstaande omschrijving van zijn appartementsrecht." -----

Toegevoegd wordt een extra lid: -----

"5.a. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan ----
het gebruik, onderhoud, reparatie en vervanging van de -----
gemeenschappelijke ruimten in het hoofdgebouw en de daartoe -----
betrekkelijke verlichting, alsmede de liftinstallatie, ten laste komen ----
van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 1 tot en ---
met 5 tezamen, ieder voor een gelijk gedeelte. -----

In afwijking van het vorenstaande komen de kosten van herstel, -----
onderhoud en vernieuwing van de -----
garages/bergingen en carporten voor rekening van de eigenaren van -
de appartementsrechten met indices 8, 9, 10, 11, 12 en 13 -----
gezamenlijk en voor gelijke delen; -----
de kosten van herstel, onderhoud en vernieuwing van de -----
garage/berging-deuren komen voor rekening van de betreffende -----
eigenaar; -----

de kosten van herstel, onderhoud en vernieuwing van de -----
buitengevels, puien, waaronder begrepen ramen en deuren aan de ----
voor- en achterzijde van de appartementen met de indices 6 en 7, ----
alsook de bij bedoelde appartementen behorende platte daken, -----
komen voor rekening van de betreffende eigenaar; -----

b. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld

- in artikel 3 onder f juncto artikel 8 lid 2, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaars in verhouding tot de voor elk privé-gedeelte verzekerde waarde, met dien verstande evenwel, dat indien en voorzover ten gevolge van het gebruik dat van een privé-gedeelte wordt gemaakt, een hogere verzekeringspremie zal worden berekend dan voor een ander privé-gedeelte, die meerdere premie voor het geheel ten laste komt van de eigenaar van het desbetreffende privé-gedeelte die de hogere premie veroorzaakt;
- c. alle overige kosten voorzover deze uitsluitend op een bepaald privé-gedeelte betrekking zullen hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar."

Artikel 3

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Artikel 4

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt:

"Na afloop van elk boekjaar, dat voor het eerst loopt tot een januari tweeduizendvier en overigens 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 is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds."

Lid 6 van dit artikel zal luiden als volgt:

"Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar, die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting negentienhonderd achtenzestig, betreffende die schulden en kosten, waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening pleegt te worden gebracht, trachten te bewerkstelligen, dat de leverancier -voorzoveel nodig en mogelijk- een faktuur rechtstreeks ten name van zodanige eigenaar uitreikt voor het te zijnen laste komend gedeelte van bedoelde schulden en kosten."

Artikel 6

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (10 euro).

Artikel 8

Lid 2 van dit artikel zal luiden als volgt:

"Het bedrag der verzekeringen wordt per privé-gedeelte vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het betreffende privé-gedeelte, welke bedragen tezamen moeten overeenstemmen met de herbouwwaarde van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming

bestaat, zal periodiek doch tenminste elke drie jaar, gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar door een beëdigd taxateur, tenzij de vergadering anders besluit." -----

Lid 4 van dit artikel zal luiden als volgt: -----

"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 -----
vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 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." -----

Lid 5 van dit artikel zal luiden als volgt: -----

"Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden -----
(f 2.500,00) wordt gewijzigd in **vijfduizend euro (5.000 euro)**. -----

Artikel 9-----

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt: -----

"Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken -----
worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: -----
a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte --
van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede ---
de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé -----
gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen-----
met glas, de deuren welke zich in de buitengevels bevinden of de-----
scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé-----
gedeelte, behoudens voor zover anders is vermeld, de -----
balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en ---
de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, -----
trappenhuizen en de hellingbanen, de lift, het hek- en traliwerk voor -
zover het geen privé-afscheidings betrefte, alsmede het (standaard) --
hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het ----
gebouw zitten;" -----

Artikel 11-----

Aan dit artikel wordt het volgende toegevoegd luidende:-----

"In tegenstelling tot hetgeen hiervoor in dit artikel is vermeld, hebben -----
uitsluitend de gebruikers van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3,-
4, en 5, het gebruik van de hal met trappen en de lift op de begane grond,

en op de eerste, tweede en derde verdieping. -----
 Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het ----- plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, ----- vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen). "-----

Artikel 13 -----

Aan het eerste lid wordt toegevoegd: -----

"In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van ----- de op de begane grond gelegen bedrijfs-/kantoorruimte, met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) ----- reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de ----- onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping -- gelegen woning(en), deze geen licht naar boven uitstralen, en op een ----- deugdelijke en veilige manier worden aangebracht. -----
 De gevel waartegen reclames en naamborden zijn aangebracht, voor het -- geval dat deze nadien eventueel mochten worden verwijderd, dient op ----- kosten van de gerechtigde van het desbetreffende appartementsrecht in ----- de oude staat te worden hersteld."-----

Aan het tweede lid wordt toegevoegd: -----

"Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens ----- daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, ----- materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere ----- eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden."

Artikel 17 -----

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:-----

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken -- overeenkomstig de bestemming".-----
 Deze is voor het op de begane grond gelegen privégedeelte: bedrijfs- ----- /kantoorruimte (appartementsrechten 6 en 7), voor de woningen op de ----- eerste en tweede/derde verdieping: woonruimte (appartementsrechten 1, -- 2, 3, 4 en 5).-----
 Het is niet toegestaan een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben. -----
 In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen - worden opgeslagen. -----
 Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige ----- activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch - daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.-----
 Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als ----- pension- of kamerverhuurbedrijf.-----
 De bedrijfsruimten zijn bestemd voor commerciële en/of maatschappelijke - doeleinden (bijvoorbeeld detailhandel en commerciële, medische, ----- paramedische of administratieve dienstverlening), welke naar hun aard ----- geen overlast of gevaar kunnen veroorzaken voor de bewoners/gebruikers van het gebouw. Zonder toestemming van de gemeente Sint-Oedenrode --- zal er geen detailhandel mogen worden uitgeoefend. -----
 De eigenaar en gebruikers van de appartementsrechten met de indices 6 --

en 7 mogen daarin geen excessieve geluidsoverlast veroorzakende-----
bedrijven vestigen, zoals onder andere discotheken en/of een -----
automatenspeelhal.-----

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is in de ruimten
van de appartementsrechten met de indices 6 en 7 verboden tussen tien---
uur 's-avonds en zeven uur 's-morgens."-----

Lid 5 van dit artikel zal luiden als volgt:-----

"De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige-----
samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden-----
tegengegaan. Met name is het niet toegestaan stenen vloeren aan te-----
brengen, tenzij dit geschiedt na een daartoe strekkend, eenstemmig -----
genomen besluit van de vergadering, waarin tenminste negentig procent---
van de eigenaren aanwezig is.-----

Voorzover betreft parketvloeren, dient de voorziening ter vermindering van ---
geluidsoverlast zodanig te zijn, dat gezegd kan worden dat alle ten tijde---
van het aanbrengen van de voorziening in alle redelijkheid mogelijke-----
maatregelen ter vermindering van geluidsoverlast, zijn getroffen.-----

Voorzover achteraf blijkt dat een geluidsniveau ontstaan is dat naar-----
redelijkheid niet acceptabel is, is de betreffende eigenaar verplicht het ----
parket te verwijderen of die maatregelen te treffen dat wel een acceptabel
geluidsniveau aanwezig is.-----

Voorzover een besluit van de vergadering aan de voorziening ten-----
grondslag ligt als in de eerste alinea omschreven, geldt het in de laatste ---
alinea bepaalde niet."-----

Voorts wordt aan artikel 17 een lid toegevoegd, luidende:-----

"8. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen-----
worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, -
aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het -----
draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons -----
overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en---
de daken.-----

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen -----
worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na---
volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die -----
beplanting dusdanig uitgroeit, dat de lichtopbrengst voor de belendende ---
privé-gedeelten niet meer optimaal is."-----

Artikel 18-----

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd:-----

"alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of -----
warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan".-----

Artikel 18-----

Aan lid 3 wordt toegevoegd:-----

"Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het--
gebruik van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die -----
appartementsrechten het volgende:-----
indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de-----
betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor-----

rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop -----
aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. -----
Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe----
als hiervoor in dit lid werd bepaald."-----

Artikel 22 -----

Dit artikel zal luiden als volgt:-----

"Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaande-
voorwerpen op de balkons of het dak te hebben, waardoor het uitzicht van
de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht -----
door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden-----
belemmerd." -----

Artikel 28 -----

In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden --
"artikel 38 zevende lid". -----

Artikel 30 -----

Lid 2 zal luiden als volgt:-----

"2. De vereniging van eigenaars is genaamd: Vereniging van eigenaars-----
gebouw Hertog Hendrikstraat " Annaburcht". -----
De vereniging is gevestigd te Sint-Oedenrode, doch kan elders kantoor -----
houden." -----

Artikel 32 -----

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:-----

"In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde -----
bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het -----
periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke." -----

Lid 4 wordt gewijzigd in:-----

"4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de -----
geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders --
zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van ----
acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder -----
meer) intrekking van de Beleggingswet juncto artikel L15, eerste lid, van -
de Algemene burgerlijke pensioenwet." -----

Artikel 33 -----

Het eerste lid zal luiden als volgt:-----

"De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente--
Sint-Oedenrode op een door het bestuur vast te stellen plaats." -----

Het derde lid wordt vervangen door:-----

"Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de -----
voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede vijf-----
stemgerechtigden dat schriftelijk verzoeken aan het bestuur." -----

Artikel 34 -----

Lid 2 zal luiden als volgt:-----

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt--
dertien (13).-----

De eigenaren van de appartementen brengen ieder één stem uit." -----

Artikel 37a -----

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd -----

een artikel 37a luidende: -----

" Een voorstel dat is verworpen op de vergadering, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige ----- beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap- dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de - eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Eindhoven op -- eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet----- heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende----- vergadering. -----

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door --- de Kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk - deel. -----

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing ----- verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende -- deskundige te worden voldaan.-----

Voor de eigenaren van de appartementsrechten met respectievelijk index- nummer 6 en 7, is het van belang dat zij feitelijk, ieder voor zich, moeten--- kunnen beslissen over zaken die in overwegende mate, hun afzonderlijk --- belang betreffen. -----

Mitsdien komen de eigenaren van de appartementsrechten overeen: ----- voorzover een besluit genomen dient te worden op een voorstel over een -- aangelegenheid die geacht moet worden in overwegende mate het----- afzonderlijk belang te betreffen van ofwel de eigenaar van ----- appartementsrecht index 6 ofwel van de eigenaar van appartementsrecht -- index 7, -----

zal een voorstel dat is verworpen op de vergadering, niettemin geacht----- worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien de hiervoor ----- bedoelde deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel voor de ----- appartements-eigenaar met het index 6 en/of index 7 van een zodanig----- belang is, dat in redelijkheid het voorstel niet had moeten worden ----- verworpen." -----

Artikel 41 -----

Lid 5 van dit artikel zal luiden als volgt: -----

"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, welk bedrag thans wordt----- vastgesteld op tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00)." -----

Artikel 45 -----

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan ---- worden de volgende leden toegevoegd: -----

"2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden----- benoemd bij de akte. -----

3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar." -----

H. Overgangsbepalingen-----

Artikel I-----

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

Artikel II.-----

Indien de verkrijger van een appartementsrecht door het verzuim van de -- gerechtigde de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé- ----- gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de ----- gerechtigde ten behoeve van de verkrijger een boete van **tien procent**----- **(10 %)** van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de ----- bedoelde verkrijger op schadevergoeding, indien en voorzover die het----- boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding. --

I. BENOEMING-----

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, is bij deze besloten de comparant tot voorzitter en -- de heer WILHELMUS MARTINUS THEODORUS VAN DEN BIGGELAAR, -- wonende te 5492 HA Sint-Oedenrode, Corridor 17.a., geboren te Sint----- Oedenrode op tien februari negentienhonderd veertig, gehuwd, paspoort----- N63060928, afgegeven te Sint-Oedenrode op achttien maart ----- negentienhonderdachtennegentig (18-03-1998), als ----- penningmeester/administrateur van de voormelde vereniging van eigenaars- te benoemen. -----

J. VOLMACHT-----

De comparanten, voorzover van toepassing handelend als gemeld,----- verklaarden volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van ----- notariskantoor Grimbé du Bois te Sint-Oedenrode, om namens hem/haar ----- die akten te doen opmaken, passeren en ondertekenen, die noodzakelijk of - wenselijk mochten zijn ter verbetering van vermeldingen in deze akte, die ----- niet in overeenstemming zijn met de kennelijke bedoeling van partijen ----- volgens deze akte of eerder getekende onderhandse akten. -----

Woonplaatskeuze-----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, -- wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.-----

Slot -----

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

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Sint-Oedenrode op de datum, in het--
hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van en het geven van een toelichting op de inhoud van-----
deze akte 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, om