



[Handwritten signature]

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

hoofdsplitsing

Heden, dertien december tweeduizend een, verscheen voor-
mij, MR AART GERARD EKELMANS, notaris te Oss: _____
mevrouw Mr Anna Gerarda Maria Grundeken, geboren te Oss-
op zesentwintig oktober negentienhonderdvierenzeventig, -
werkzaam op het kantoor van mij notaris, aan de Molen-
straat 46 te Oss, _____

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - _____
blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan _____
deze akte wordt gehecht - van: _____

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -
B.V. BOUW- EN EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ "VONDELSTRAAT -
'S-GRAVENHAGE", gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhou-
dende te 2587 CE 's-Gravenhage, Badhuisweg 95 (postbus -
87950, 2508 DJ 's-Gravenhage) _____

hierna te noemen: "de gerechtigde". _____
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND _____
De gerechtigde is eigenaar van het gebouw bestaande-
uit de winkelstrip met drie en dertig bovenwoningen-
en zes en dertig bergingen - hierna te noemen "het-
gebouw" - met de daarbij behorende grond, plaatselijk
bekend Burgwal 4-114 te Oss, kadastraal bekend ge-
meente Oss sectie A nummer 4052, groot twaalf are -
vijftig centiare (1.250 m²). _____

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en
de daarbij behorende grond door de inschrijving ten-
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openba-
re registers te Eindhoven op drie juli tweeduizend-
een in register Hypotheken 4, deel 15721, nummer 21,
van een afschrift van een akte van levering op twin-
tig juli tweeduizend een verleden voor Mr E.A.P. -
Boerkamp, notaris te Ede. _____

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN _____
Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende
grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en-
beperkingen bekend: _____

1. die voorkomend in een akte van levering op zeven-
oktober negentienhonderd zeventig verleden voor -
A.C.H. van der Reijt, destijds notaris te Oss, -
overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het
Kadaster en de Openbare Registers te _____
's-Hertogenbosch op acht oktober negentienhonderd-
zeventig in het Register Hypotheken 4, deel 3588 -
nummer 42, welke akte is gerectificeerd bij akte,
ingeschreven in deel 3590 nummer 36, waarin onder-



- meer woordelijk staat vermeld: _____
- " Voorts verklaarden partijen nog te zijn over--
eengekomen als volgt: _____
- A. ten behoeve en ten nutte van voormeld bij--
deze overgedragen perceelsgedeelte als heersend
erf en ten laste van het daaraan grenzend, in--
eigendom aan verkopers verblijvend gedeelte van
voormeld kadastraal perceel gemeente Oss sectie
A nummer 3931 als lijdend erf, wordt gevestigd
de erfdienstbaarheid van uitweg om via de op de
aan deze akte vast te hechten situatietekening
nader aangegeven doorgang van het trappengebouw
van de op het in eigendom aan verkopers toebe--
horende gedeelte van voormeld kadastraal per--
ceel gemeente Oss sectie A nummer 3931 aanwezige
winkel-, woon- en kantoorruimten, te komen--
van en te gaan naar danwel te doen komen van en
te doen gaan naar de Burgwal, van en naar het--
verkochte perceelsgedeelte, onder de volgende--
voorwaarden: _____
- a. het is zowel de eigenaar van het heersend--
erf als die van het lijdend erf verboden de--
doorgang op enigerlei wijze te bemoeilijken of--
te versperren; _____
- b. van het recht om op grond van enige wette--
lijke bepaling ontbinding van deze overeenkomst
te vorderen wordt afstand gedaan; _____
- B. ten behoeve van de aanleg en instandhouding van
het elektriciteitsnet te Oss: _____
- Artikel 1. _____
1. De naamloze vennootschappen, hierna tesamen--
genoemd: eigenaressen, verlenen en vestigen bij
deze ten behoeve van de gemeente op het hierbo--
ven genoemde - bij deze akte overgedragen -
perceelsgedeelte een zakelijk recht als bedoeld
in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmerin--
genwet Privaatrecht, voorzover daarvan hierna--
niet wordt afgeweken; _____
2. de gemeente aanvaardt het in het eerste lid--
bedoelde zakelijk recht. _____
- Artikel 2. _____
- Krachtens dit zakelijk recht zijn de eigenares--
sen verplicht: _____
1. te dulden, dat de gemeente genoemd perceels--
gedeelte betreedt of doet betreden, daarvan ge--



bruik maakt of doet maken om daarin elektrische geleidingen aan te brengen, te hebben en te onderhouden op de wijze als is aangegeven op voormelde situatietekening, met alles wat als ondersteuning en bescherming daarbij behoort, — de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen;

2. zich te onthouden van al datgene, waardoor het overbrengen van elektrische energie door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad, of waardoor dit gevaar zou kunnen opleveren voor personen of goederen en van alles wat met dit zakelijk recht in strijd zou komen of het ongestoord gebruik van dit recht zou kunnen belemmeren.

Artikel 3.

1. Bij de uitoefening van het zakelijk recht zal de gemeente zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaars en de rechtmatige gebruikers en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken;

2. de gemeente is voorts gehouden bij ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein zoveel mogelijk weder in de oude toestand te brengen.

Artikel 4.

1. het zakelijk recht is altijd durend, niet opzegbaar en vatbaar voor overdracht. Het zal echter vervallen, zodra de gemeente de eigenaars schriftelijk mededeelt, dat voortaan van het recht geen gebruik meer zal worden gemaakt;

2. bij het vervallen van het recht is de gemeente verplicht binnen vier maanden de werken op te ruimen en het terrein weder in goede staat te brengen. Hetgeen binnen deze termijn niet mocht zijn opgeruimd, vervalt aan de eigenaars. De artikelen 762 en 766 van het Burgerlijk Wetboek zullen op het zakelijk recht niet van toepassing zijn."

2. die voorkomend in een akte van levering op twintig juli tweeduizend een verleden voor Mr E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op drie juli twee-



duizend een in register Hypotheken 4, deel 15721-nummer 19, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: _____

" Onder opschortende voorwaarde van doorverkoop— van (een gedeelte van) het verkochte door de onderhavige koper aan zijn opvolgende koper wordt— bij deze de volgende kwalitatieve verplichting— gevestigd waarbij onder "verkoper" dient te worden verstaan de bij de onderhavige akte van levering— betrokken koper, terwijl onder "koper" dient te worden verstaan een opvolgende koper in de eigendom van het verkochte van de bij de onderhavige— akte van levering betrokken koper. _____

a. De koper aanvaardt het risico voor eventueel op en/of in de grond aanwezige verontreiniging, (ook die verontreiniging welke niet is gemeld) en van aanwezigheid van objecten in de grond en van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het verkochte en ontslaat de verkoper van elke verplichting tot het doen van enig onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daar— over. _____

b. De koper doet met betrekking tot het verkochte— bij deze, uitsluitend tegenover verkoper en haar— directe rechtsvoorganger onder bijzondere titel, — bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding welke hij zou kunnen doen gelden terzake van schade tengevolge van of in verband met— eventuele bodemverontreiniging, ook die verontreiniging welke veroorzaakt is door de aanwezigheid— van objecten in de grond, alsmede terzake van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het— verkochte. _____

c. De koper vrijwaart de verkoper en haar directe— rechtsvoorganger onder bijzondere titel tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden ter zake— van de bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het verkochte mochten doen gelden. De aansprakelijkheid uit hoofde van— deze vrijwaring vervalt niet door verlies of overdracht van de eigendom van het verkochte door de— koper en blijft derhalve ook na eventuele ver— vreemding hoofdelijk op de koper rusten. _____

d. De sub b. alsmede de sub c. gemelde verplich— tingen zullen naast de koper ook voor zijn rechts—

36361



- opvolgers onder bijzondere of algemene titel—
 gelden en worden bij deze gevestigd als kwalita-
 tieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252—
 van het Burgerlijk Wetboek.
- Dit houdt in dat deze verplichtingen overgaan op—
 degenen die het verkochte dan wel een gedeelte—
 daarvan onder bijzondere titel verkrijgen, terwijl
 mede gebonden zullen zijn degenen die van de—
 rechthebbende een recht tot gebruik van het ver-
 kochte zullen verkrijgen."
3. ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de—
 openbare registers te Eindhoven is op twintig juni
 tweeduizend onder nummer MIL752 een inschrijving—
 op grond van artikel 55 van de Wet Bodembescher-
 ming gepubliceerd.
- Een kopie daarvan is aan deze akte gehecht.
- C. **VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, SPLIT-
 SINGSTEKENING**
- 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 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 2 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 twintig no-
 vember tweeduizend 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 bijbeho-
 rende, hiervoor onder A. omschreven grond: 4722-A.—
- D. **SPLITSINGSVERGUNNING**
- Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huis-
 vestingswet is niet vereist, aangezien de gemeente—
 Oss geen vergunningstelsel hanteert voor het splitsen
 van onroerende zaken in appartementsrechten.



- E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN
Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:
1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend-gebruik van negen bedrijfs-/winkelruimten gelegen op de begane grond en in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Burgwal 4 tot en met 30 te Oss, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie A, complexaanduiding 4722-A, appartementsindex 1;
 2. het appartementsrecht omfattende drie en dertig woningen en zes en dertig bergingen op de eerste, tweede en derde verdieping en in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Burgwal 32 tot en met 114 te Oss, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie A, complexaanduiding 4722-A, appartementsindex 2, welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.
- F. 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 verklaarde bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex 1. Dit modelreglement 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 in register Hypotheken 4, deel 9692, nummer 1.
- Op de tekst van het modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:



Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt: _____
"1. De eigenaars zijn, voor elk te hunnen name _____
staand appartementsrecht in de gemeenschap _____
gerechtigd voor de navolgende aandelen: _____
- de eigenaar van het appartementsrecht met _____
index 1 voor het twee vijfde (2/5) gedeelte; _____
- de eigenaar van het appartementsrecht met _____
index 2 voor het drie vijfde (3/5) gedeelte."
Tussen de artikelen 2 en 3 wordt een extra artikel _____
gevoegd, luidende als volgt: _____

" Artikel 2A

- In afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 3—
en artikel 9 lid 1 zal voor de omslag van de _____
schulden en de kosten die voor rekening van de _____
gezamenlijke eigenaars zijn, het volgende gelden:—
a. de omslag vermeld in artikel 2 lid 3 zal uit—
sluitend van toepassing zijn op schulden en _____
kosten welke betrekking hebben op het hele _____
gebouw, met name die welke worden gemaakt in _____
verband met verzekeringen en beheer van het _____
gebouw, de vereniging en de gezamenlijke eige—
naars en waarvoor in dit reglement of bij huis—
houdelijk reglement geen afzonderlijke regeling _____
is getroffen danwel in dit reglement daarvan _____
zijn uitgezonderd. _____
b. schulden en kosten welke uitsluitend betrekking _____
hebben op een privégedeelte waarop het apparte—
mentsrecht met indexcijfer 1 of het apparte—
mentsrecht met indexcijfer 2 recht geeft, waar—
onder begrepen de schulden en kosten verbonden _____
aan onderhoud, reparatie, schilderwerk en ver—
nieuwing van de gevels waarachter het apparte—
mentsrecht met indexcijfer 1 casu quo apparte—
mentsrecht met indexcijfer 2 zich bevinden — _____
inclusief puijen, deuren, ramen en kozijnen met _____
glas en het (standaard) hang- en sluitwerk aan _____
de kozijnen, het ruwe metselwerk, de balkoncon—
structies, borstweringen, galerijen, terrassen _____
en gangen en de trappenhuizen, radiatoren en _____
radiatorkranen in privégedeelten, met uitzonde—
ring van de woningen plaatselijk bekend Burgwal _____
98, 100, 106, 108, 112 en 114, zullen uitslui—
tend voor rekening komen van de eigenaar van _____
het desbetreffende appartementsrecht; _____
c. die schulden en kosten welke betrekking hebben _____



op de lift met bijbehorende technische en bouwkundige installaties en leidingen zullen geheel voor rekening komen van de eigenaar van het appartementenrecht met indexcijfer 2.

Artikel 5

Toegevoegd wordt een extra lid 3:

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

Artikel 6

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

Artikel 8

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in vijfduizend euro (€ 5000,00).

Artikel 9

Lid 1 wordt vervangen door:

" 1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voorzover aanwezig:

- de funderingen, de dragende muren en de kolommen, exclusief afwerkklagen, het geraamte van het gebouw, waaronder de vloeren (exclusief afwerkklagen) en de ondergrond, en - voorzover aanwezig - de gemeenschappelijke schoorstenen en ventilatiekanalen;
- de centrale verwarmingsinstallatie en bijbehorende leidingen, radiatoren en radiatorkranen voorzover deze niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een privégedeelte;
- alsmede de hoofdleidingen en dergelijke voor gas, water, hemelwater en riolering, elektriciteit, telefoon en centrale antenne inrichting, voorzover deze niet onder het desbetreffende nutsbedrijf vallen of uitsluitend dienstbaar zijn aan een privégedeelte."



Lid 2 wordt vernummerd naar lid 3. _____
Lid 2 komt te luiden als volgt: _____

" 2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden uitdrukkelijk niet gerekend die gedeelten en zaken waarvan de schulden en kosten op grond van artikel 2A onder b en c uitsluitend voor rekening komen van de eigenaren van het appartementsrecht met indexcijfer 1 casu quo indexcijfer 2." _____

Toegevoegd wordt een extra lid 4, luidende als volgt:

" 4. Alle bepalingen in dit reglement welke betrekking hebben op installaties die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen eerst gelden indien en voorzover dit het geval is." _____

Artikel 11

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende: _____

" 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 12

Toegevoegd wordt aan lid 1: _____

" Het bevoorraden door een eigenaar casu quo gebruiker van een bedrijfs/winkelruimte (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikel te veroorzaken. Indien nodig en voorzover niet in strijd met overheidsbepalingen is een eigenaar casu quo gebruiker van een winkelruimte in afwijking van het bepaalde in dit artikel ten behoeve van het bevoorraden van de winkelruimte als hiervoor bedoeld bevoegd voertuigen of andere voorwerpen te plaatsen op de gemeenschappelijke gedeelten zich bevindende buiten het gebouw." _____

Artikel 13

Lid 2 vervalt geheel en wordt vervangen door een nieuwe lid 2 luidende: _____

" 2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en _____



in het algemeen van uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

Het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw is verboden.

Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken aan de woningen behorende tot het appartementsrecht met indexcijfer 2 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.

Toegevoegd wordt een extra lid 5, luidende als volgt:

" 5. a. In afwijking van het in lid 2 bepaalde is de eigenaar van het appartementsrecht met indexcijfer 1 wel bevoegd zonder toestemming van de vergadering en zonder dat terzake enigerlei vergoeding verschuldigd is, tot het voor eigenrekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, billboards, luifels en dergelijke aan de gevels/puilen van het privégedeelte overeenkomstig, indien vereist, de door de desbetreffende overheidsinstanties verleende vergunning(en); een eventuele precarioheffing is voor rekening van die eigenaar.

b. De onder a bedoelde, voor het appartementsrecht met indexcijfer 1 bestemde naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, billboards, luifels en dergelijke mogen:

- geen andere tekst bevatten dan die welke direct betrekking heeft op het in een privégedeelte uitgeoefend beroep of bedrijf;

- geen onredelijke hinder toebrengen aan het woongenot van de bewoners van het privégedeelte, behorend tot het appartementsrecht met indexcijfer 2;

- worden aangebracht tot een hoogte van maximaal de onderzijde van eerste verdiepingvloer en geen licht naar boven uitstralen.

c. Het bevestigingsmateriaal van de onder a bedoelde reclamewerken mag, indien noodzakelijk, in/aan zowel de gemeenschappelijke zaken als



aan de privégedeelten worden aangebracht; eventueel daardoor optredende schade dient door en voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met de indexcijfer 1 te worden hersteld."

Artikel 14

De tekst van dit artikel wordt vooraf gegaan door het cijfer 1 en daaraan wordt een lid 2 toegevoegd, luidende als volgt:

" 2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar van appartementsrecht met indexcijfer 1 gerechtigd zijn privégedeelte naar eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds."

Artikel 17

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

" Het bevoorraden door de eigenaar casu quo gebruiker en hun leveranciers van de bedrijfs-/winkelruimten (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen onredelijke hinder als bedoeld in dit artikel te veroorzaken.

De eigenaar van appartementsrecht met indexcijfer 1 heeft het recht tot het hebben van vluchtdeuren uitkomend op en het gebruik als nooduitgang van de achter dat appartementsrecht gelegen gemeenschappelijke gang en de hal en entree op de begane grond behorende tot het appartementsrecht met indexcijfer 2.

Lid 4 van dit artikel wordt gewijzigd in:

" 4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor het privégedeelten met indexcijfer 1: bedrijfs/winkelruimten, met opslagruimte in de kelder;

en voor het privégedeelte met indexcijfer 2: woningen met bergingen voor privédoeleinden; handel, nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend.

Het is niet toegestaan in de privégedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen.

De bergingen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen door iemand die ook het gebruik van een woning heeft.



36361

Blad 12.

Het is niet toegestaan een privé berging als opslagruimte voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken.

Aan de toestemming van afwijkend gebruik van een privégedeelte kan de vergadering voorwaarden verbinden.

In de privégedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen, behalve in daartoe speciaal ingerichte brandstoftanks.

Het is niet toegestaan in de bergingen brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan, anders dan in de brandstoftanks en reservoirs van de daarin gestalde motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen of dergelijke voertuigen.

Een hal of opgang behorende tot het privégedeelte mag niet worden gebruikt als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden. Een gebruik dat afwijkt van de 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."

Toegevoegd wordt aan lid 5

" Deze bepaling geldt niet voor de natte cellen en voor de privégedeelten gelegen op de begane gronden in de kelder."

Toegevoegd wordt een lid 8, luidende als volgt:

" 8. De eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privégedeelte, voor zover bestemd tot of ingericht als balkon of (dak)terras, is verplicht de afwerkvloer en tegels zodanig in stand te houden en te onderhouden dat aan de (dak)bedekking geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar en/of gebruiker aansprakelijk voor de aan de (dak)bedekking ontstane schade. Op de balkons of (dak)terrassen zal nimmer een zodanig zware belasting aan plantebakken, aarde en/of dergelijke mogen worden aangebracht, dat het draagvermogen van de balkons of (dak)terrassen wordt overschreden,



terwijl tevens op de balkons of (dak)terrassen geen beplantingen mogen worden aangebracht en/of gehouden, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat, na volgroeing van die beplanting, alsnog het draagvermogen zal worden overschreden. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op het balkon of het (dak)terras te hebben. De eigenaar en gebruiker zullen de besluiten van de vergadering en/of het bepaalde in het huishoudelijk reglement terzake van de aanleg en het onderhoud van het balkon en/of het (dak)terras in acht moeten nemen. Indien door onvoldoende onderhoud of (verkeerd) gebruik van het bij enig privégedeelte behorend terras of balkon schade mocht ontstaan aan daaronder gelegen privégedeelten of gemeenschappelijke ruimtes en/of installaties, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van eerst genoemd privégedeelte.

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 20

Dit artikel wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

1. Het houden van speciale evenementen door de eigenaar en of de gebruiker van het appartementsrecht met indexcijfer 1 wordt niet als geluidshinder aangemerkt.
2. Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement."

Artikel 24

Toegevoegd wordt aan lid 1: " Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven."

Toegevoegd wordt aan lid 2:



" Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot huur/ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen."

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 wordt vervangen door:

" 2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Burgwal 4 tot en met 114 (evennummers) te Oss".
De vereniging is gevestigd te Oss, 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 in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

Artikel 33

Het eerste lid wordt vervangen door:

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

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

" Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2).
Iedere eigenaar brengt één (1) stem uit."

Artikel 37a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het modelreglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende:

36361



" 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 's-Hertogenbosch 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".

Artikel 38

Lid 3 wordt vervangen door:

" 3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk. De vergadering beslist over de kleur van dat gedeelte van het binnenwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voorzover deze zich niet in de privégedeelten bevinden. Indien het buitenverfwerk betrekking heeft op gedeelten en zaken die op grond van artikel 9 juncto artikel 2A niet tot de gemeenschappelijke zaken en gemeenschappelijke gedeelten worden gerekend beslist de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht over de kleur van het buitenverfwerk, met dien verstande dat de eigenaar van het appartementsrecht met indexcijfer 1 een instemmingsrecht heeft ten aanzien van de kleur van bedoeld buitenverfwerk aan het appartementsrecht met index 2. Deze instemming zal niet worden onthouden bij het gebruik van een gangbare kleur. Dit instemmingsrecht blijft onverkort van kracht bij eventuele ondersplitsing van een van beide appartementsrechten.

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

Toegevoegd worden de volgende artikelen:

- " 0. Indexclausule

Artikel 46.

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het reglement, met uitzondering van het in artikel 8 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn, — (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar — eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien — waarvan publicatie wel is geschied (B) en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoelde vijfjaarlijkse periode lopende maand (C). ($A \times B/C$ is het nieuwe bedrag).

Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal werk Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor werknemers laag, op basis van negentienhonderd vijfennegentig is honderd (1995= 100).

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau — heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd — overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor werknemers laag, op een meer — recente tijdsbasis 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 Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

Komt de consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een ander vergelijkbare prijsindex.

P. Overgangsbepalingen

Artikel 47.

1. Voor zover de inrichting van privégedeelten ten tijde van het passeren van deze akte in strijd mocht zijn met de bepalingen van het reglement, geldt die inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) ontheffing van het bestuur en/of de vergadering. Het bepaalde in de vorige zin is van overeenkomstige toepassing voor de per het passeren van deze akte aanwezige voorzieningen die uitsluitend strekken ten behoeve van een appartementsrecht en die zijn aangebracht aan, op, in of boven de gemeenschappelijke gedeelten, zoals onder meer airconditioninginstallaties, schotelantenne(s) en de daarbij behorende bekabeling.
2. Voor zover ten tijde van het passeren van deze akte privégedeelten bij derden in gebruik zijn zonder dat een in artikel 24 bedoelde verklaring is getekend of zonder dat de in artikel 25 bedoelde verplichting is nagekomen, geldt het bepaalde in artikel 26 niet ten aanzien van de eigenaar, respectievelijk de desbetreffende gebruiker.

Artikel 48.

Indien en voor zover een eigenaar bij de totstandkoming van de vereniging van eigenaars een of meerdere individuele gedeelten aan derden in gebruik heeft gegeven en de betreffende overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met dit reglement, zullen de betreffende afwijking(en) geen grond zijn voor aanspraken (hoe ook genaamd) jegens de betreffende eigenaar."

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

36361



te stemmen. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____
 WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Oss, op
 de in het hoofd van deze akte vermelde datum. _____

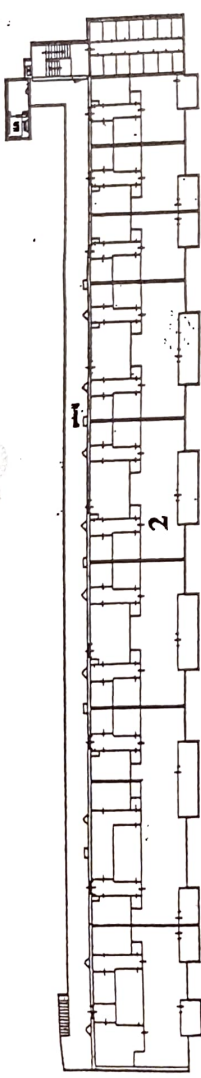
De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen—
 persoon opgegeven en toegelicht. Daarbij is tevens gewe—
 zen op de gevolgen voor partijen die uit de akte voort—
 vloeien. _____

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddel—
 lijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon
 en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur. _____
 (volgt ondertekening) _____

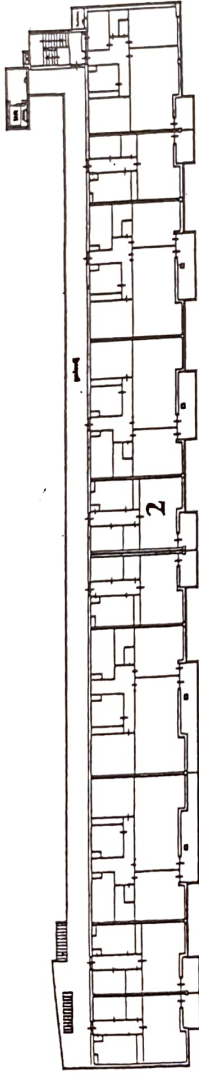
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.



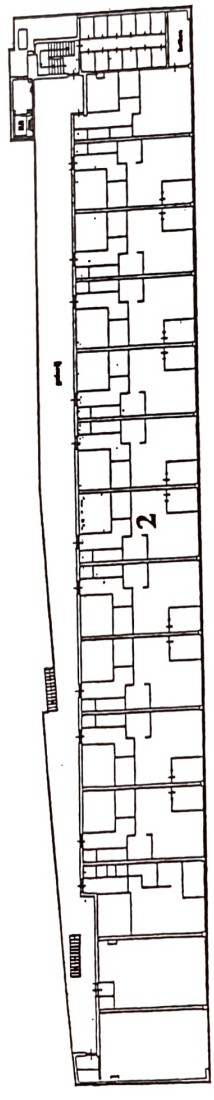
[Handwritten signature]



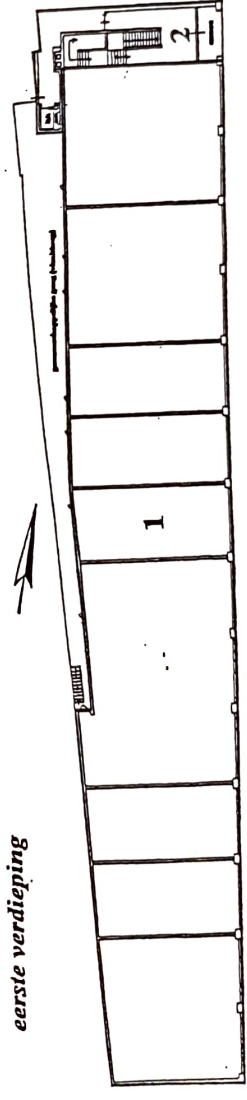
derde verdieping



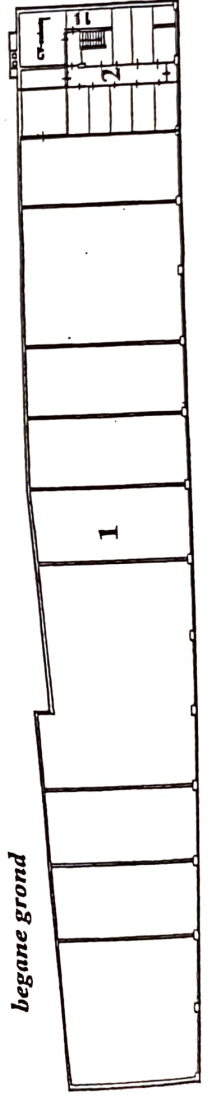
tweede verdieping



eerste verdieping



begane grond



kelder



Kadastrale Situatie
 Gemeente Oss
 Sectie 4032
 Schaal 1 : 1000

Indicatie van de representatieve schaalverhouding van de tekeningen.
 Aan de hand van de tekening zal de afmeting van de tekening worden vastgesteld.

SPLITSINGSTEKENING

Oss

Burgwal 4 t/m 114 - Hoofdsplitsing

Deze tekening behoort bij de aanvraag van een bouwvergunning voor de splitsing van de bestaande panden in 2 delen (aanbouw van het pand met nummer 4032). De tekening is opgesteld op grond van de gemeentelijke splitsingswet van 1967.

Oss, 25 november 2001

De Notaris,
 De Notaris

als waarnemer van Mr. A.G. Elshout,



Overgenomen, lezende in het register van de gemeentelijke splitsingswet van 1967, de splitsing van de bestaande panden in 2 delen (aanbouw van het pand met nummer 4032). De tekening is opgesteld op grond van de gemeentelijke splitsingswet van 1967.

Oss, 11 juli 2001
 Gemeentebestuur
 De Notaris

[Handwritten signature]

Commissie van Toezicht op de Registratie van de Gemeentelijke Splitsingswet van 1967

Commissie van Toezicht op de Registratie van de Gemeentelijke Splitsingswet van 1967

Notaris
 Notaris
 Notaris

Notaris
 Notaris
 Notaris