

Versiedatum 10 maart 2026

Versie 1

VOOR DE LEESBAARHEID BETREFT DEZE VERSIE EEN VERKORTE VERSIE VAN DE UITEINDELIJKE AKTE

AKTE VAN WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

[+++]

Op [+++], verscheen voor mij, mr. Jasper Henricus Martinus Lambertus van Zutphen, hierna te noemen “notaris”, als waarnemer van het vacante kantoor van mr. Judith Hester Elizabeth van Brussel, oud-notaris te Eindhoven:

[+++], handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer Christiaan van Kammen, geboren te Heerenveen op zes maart negentienhonderd drieënvijftig, te dezen woonplaatskiezende ten kantore van na te melde vereniging en derhalve op het adres: Smidseind 6, 5531 AN Bladel;
2. de heer Franciscus Petrus Tettersoo, geboren te Best op vier april negentienhonderd vienzestig, te dezen woonplaatskiezende ten kantore van na te melde vereniging en derhalve op het adres: Smidseind 6, 5531 AN Bladel;
3. de heer Robertus Antonius Joseph den Teuling, geboren te Eindhoven op elf maart negentienhonderd achtenvijftig, te dezen woonplaatskiezende ten kantore van na te melde vereniging en derhalve op het adres: Smidseind 6, 5531 AN Bladel;

hierbij handelend als het voltallige bestuur (en als zodanig hierna in Artikel 1.1 aangeduid als het **Bestuur**) van:

Vereniging van Eigenaars Cassandraplein/Muzenlaan te Eindhoven, een vereniging van eigenaars, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te Smidseind 6, 5531 AN Bladel, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50715313, hierna in Artikel 1.1 aangeduid als de **Vereniging**;

De comparant, handelend als vermeld, verklaart als volgt:

Inleiding

- A. Woorden die in deze inleiding met een hoofdletter zijn geschreven hebben dezelfde betekenis als daaraan is toegekend in Artikel 1, tenzij uit de context anders blijkt.
- B. De Onroerende Zaak is in de splitsing betrokken bij de Akte van Hoofdsplitsing.
- C. De Akte van Hoofdsplitsing is gewijzigd bij de Akte van Wijziging Hoofdsplitsing, bij welke akte onder meer het Hoofdappartementrecht is ontstaan.
- D. Het Hoofdappartementrecht is belast met het Erfpachtrecht bij de Erfpachtake (casu quo Akte van Ondersplitsing als zijnde dezelfde akte als de Erfpachtake).
- E. Het Erfpachtrecht is in de splitsing betrokken bij de Akte van Ondersplitsing (casu quo de Erfpachtake als zijnde dezelfde akte als de Akte van Ondersplitsing).
- F. De Akte van Ondersplitsing is gewijzigd bij de Akte van Wijziging Ondersplitsing, bij welke Akte (uiteindelijk) de Appartementsrechten (in hun huidige vorm) zijn ontstaan.
- G. Bij besluit van de Vergadering de dato [+++] (het Besluit) is met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, besloten tot wijziging van de Splitsing. Het Besluit blijkt uit de aan deze Akte als

Bijlage 1 gehechte notulen van de betreffende Vergadering.

- H. Geen van de Eigenaars heeft een vordering tot vernietiging als bedoeld in artikel 5:140b BW ingesteld. De termijn als bedoeld in artikel 5:140b lid 2 BW tot het instellen van voormelde vordering is inmiddels verlopen.
- I. Het Bestuur heeft besloten medewerking te verlenen aan de wijziging van de Splitsing.
- J. Het Bestuur wenst de Splitsing te wijzigen bij deze Akte in overeenstemming met het Besluit.

1 Definities

- 1.1** Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Akte:

De onderhavige akte.

Akte van Hoofdsplitsing:

De akte van (hoofd)splitsing op achtentwintig juli negentienhonderd éénentachtig verleden voor Y.O. Donders, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) op dertig juli negentienhonderd éénentachtig in Register Hypotheken 4 deel 6469 nummer 73.

Akte van Wijziging Hoofdsplitsing:

De akte houdende opheffing van ondersplitsingen, wijziging van hoofdsplitsing en leveringen op éénentwintig december tweeduizend zes verleden voor mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Openbare Registers op drie januari tweeduizend zeven in Register Hypotheken 4 deel 51311 nummer 74.

Akte van Ondersplitsing:

De akte houdende de levering van het Hoofdappartementsrecht onder voorbehoud van het Erfpachtrecht en tevens inhoudende de opheffing van ondersplitsing en de (onder-/her)splitsing van het Erfpachtrecht op vier mei tweeduizend tien verleden voor mr. J.H.M.L. van Zutphen als waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Openbare Registers op zes mei tweeduizend tien in Register Hypotheken 4 deel 58001 nummer 49.

Deze Erfpachtake is dezelfde akte die hierna gedefinieerd is als de Erfpachtake.

Akte van Wijziging Ondersplitsing:

De akte houdende de wijziging van de ondersplitsing op vier mei tweeduizend tien verleden voor mr. J.H.M.L. van Zutphen als waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Openbare Registers op zes mei tweeduizend tien in Register Hypotheken 4 deel 58001 nummer 50.

Appartementsrecht:

Appartementsrecht Index 307, Appartementsrecht Index 308, Appartementsrecht Index 309, Appartementsrecht Index 310, Appartementsrecht Index 311, Appartementsrecht Index 312, Appartementsrecht Index 313, Appartementsrecht Index 314, Appartementsrecht Index 315, Appartementsrecht Index 316, Appartementsrecht Index 317, Appartementsrecht Index 318, Appartementsrecht Index 319, Appartementsrecht Index 320, Appartementsrecht Index 321,

Appartementsrecht Index 322, Appartementsrecht Index 323, Appartementsrecht Index 324, Appartementsrecht Index 325, Appartementsrecht Index 326, Appartementsrecht Index 327, Appartementsrecht Index 328, Appartementsrecht Index 329, Appartementsrecht Index 330, Appartementsrecht Index 331, Appartementsrecht Index 332, Appartementsrecht Index 333, Appartementsrecht Index 334, Appartementsrecht Index 335, Appartementsrecht Index 336, Appartementsrecht Index 337, Appartementsrecht Index 338, Appartementsrecht Index 339, Appartementsrecht Index 340, Appartementsrecht Index 341, Appartementsrecht Index 342, Appartementsrecht Index 343 en/of Appartementsrecht Index 344 zowel tezamen als afzonderlijk.

Appartementsrecht Index 307:

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementsindex 307, omvattende:

- a. het honderd éenenzeventig zesduizend honderd achtennegentigste (171/6198) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Cassandraplein 5-01, 5631 BA Eindhoven.

[HIERNA ZULLEN ALLE ANDERE APPARTEMENTSRECHTEN GEDEFINIEERD]**Artikel:**

Een artikel van deze Akte, behalve voor zover sprake is van de aanpassingen/aanvullingen op het Reglement, zoals opgenomen in Artikel 6.2, waar een verwijzing naar een "Artikel" in de daar vermelde tekst een verwijzing is naar een artikel uit het Reglement.

Besluit:

Het besluit tot wijziging van het Reglement genomen in de Vergadering de dato acht september tweeduizend vijftientig.

Bestuur:

Het Bestuur van de Vereniging, thans bestaande uit:

1. de heer Christiaan van Kammen, voornoemd;
2. de heer Franciscus Petrus Tetteroo, voornoemd;
3. de heer Robertus Antonius Joseph den Teuling, voornoemd;

Bloot-eigenaar:

De eigenaar van het Hoofdappartementsrecht belast met het Erfpachtrecht thans zijnde Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 WZ Amsterdam, Beethovenstraat 300, ingeschreven in het handelsregister dossiernummer 34293787.

BW:

Het (Nederlandse) Burgerlijk Wetboek.

Eigenaar:

De gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een

recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel van het Reglement anders blijkt.

Erfpachtake:

De akte houdende de levering van het Hoofdappartementsrecht onder voorbehoud van het Erfpachtrecht en tevens inhoudende de opheffing van ondersplitsing en de (onder-/her)splitsing van het Erfpachtrecht op vier mei tweeduizend tien verleden voor mr. J.H.M.L. van Zutphen als waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Openbare Registers op zes mei tweeduizend tien in Register Hypotheken 4 deel 58001 nummer 49.

Deze Erfpachtake is dezelfde akte die hiervoor gedefinieerd is als de Akte van Ondersplitsing.

Erfpachtrecht:

Het bij de Erfpachtake gevestigde erfpachtrecht voor onbepaalde tijd op het Hoofdappartementsrecht.

Modelreglement:

Het modelreglement waarop het Reglement is gebaseerd zijnde het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie zoals dat is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in (onder meer) de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 40475 nummer 4.

Onroerende Zaak:

De in de (hoofd)splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap de commerciële ruimten, een medisch centrum, achtendertig woningen, zestig woningen in twee woontorens, een parkeergarage met drie en negentig parkeerplaatsen, bergingen en verder toebehoren, met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend als Cassandraplein te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K nummers:

- 2101, groot acht en dertig centiare (38 ca);
- 2102, groot vier are en negentien centiare (04.19 a);
- 2103, groot zestien are en vier en zestig centiare (16.64 a);
- 2105, groot twee are en dertien centiare (02.13 a);
- 2106, groot achttien are en zes en negentig centiare (18.96 a);
- 2108, groot zes en twintig centiare (26 ca);
- 2111, groot twee are en zeven en zestig centiare (02.67 a);
- 2112, groot drie are en acht en dertig centiare (03.38 a);
- 2114, groot vier are en vier centiare (04.04 a); en
- 2116, groot vijf en negentig centiare (95 ca).

Openbare Registers:

De openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet.

Reglement:

Het reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub b BW juncto artikel 5:112

BW.

Splitsing:

De splitsing in appartementsrechten als bedoeld in titel 9 van Boek 5 BW waarin het Erfpachtrecht is betrokken.

Splitsingstekening:

De tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW.

Vergadering:

De vergadering van eigenaars van de Vereniging;

Vereniging:

Vereniging van Eigenaars Cassandraplein/Muzenlaan te Eindhoven, voornoemd.

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze Akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van de Akte geen rechten ontleen.
- 1.4 Woorden die in Artikel 6.2 met een hoofdletter zijn geschreven en niet zijn opgenomen als definities in dit Artikel 1 hebben dezelfde betekenis die daaraan is toegekend in artikel 1 van het Modelreglement (met dien verstande dat deze woorden in het Modelreglement zonder hoofdletter zijn aangeduid).
2. **Voorafgaande verkrijging**
 - 2.1 De Bloot-eigenaar heeft de Bloot-eigendom (van het Hoofdappartementsrecht) verkregen bij de Erfpachtaakte.
 - 2.2 Het Appartementsrecht Index +++ behoort toe aan:
[+++].
Deze Eigenaar heeft het voormelde Appartementsrecht verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op ++ in register Hypotheken 4 deel ++ nummer ++ van een afschrift van een akte van levering op ++ verleden voor ++, notaris te ++.
IN DIT ARTIKEL 2.2 ZULLEN DE EIGENAREN EN DE EIGENDOMVERKRIJGINGEN VAN DE APPARTEMENTSRECHTEN WORDEN OPGESOMD.
3. **Splitsing in appartementsrechten / Reglement / Vereniging / bestuur**
 - 3.1 Het Hoofdappartementsrecht is gesplitst in appartementsrechten bij de Akte van Ondersplitsing.
 - 3.2 Bij de Akte van Ondersplitsing is het thans Reglement vastgesteld, welk reglement is gebaseerd op het Modelreglement met de daarop gemaakte wijzigingen en/of aanvullingen zoals opgenomen in de Akte van Ondersplitsing.
 - 3.3 Bij de Akte van Ondersplitsing is de Vereniging opgericht.
 - 3.4 De Splitsing casu quo het Reglement zijn vervolgens (gedeeltelijk) aangepast bij de Akte van Wijziging Splitsing.
4. **Lasten en beperkingen / hypotheekrechten**
 - 4.1 Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen die betrekking hebben op de Onroerende Zaak, het Hoofdappartementsrecht casu quo de Appartementsrechten wordt te dezen verwezen naar:
IN DIT ARTIKEL ZULLEN ARTIKELEN UIT VOORGAANDE AKTEN WORDEN

GECITEERD WAARIN LASTEN EN BEPERKINGEN (ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/ KETTINGBEDINGEN/ ERFPACHTVOORWAARDEN ZIJN OPGENOMEN]

- 4.2** Het Appartementsrecht Index +++ is belast met een recht van hypotheek dat is gevestigd door inschrijving in de Openbare Registers op ++ in register Hypotheken 3 deel ++ nummer +++, van het afschrift van een akte van hypotheek, op +++, verleden voor mr. +++, notaris te ++.

IN DIT ARTIKEL 4.2 ZULLEN DE HYPOTHEEKRECHTEN VAN DE APPARTEMENTSRECHTEN WORDEN VERMELD.

5. Wijziging van de Splitsing / ongewijzigde Splitsingstekening

Het Bestuur wijzigt hierbij de Splitsing en wel zodanig dat uitsluitend artikel 8 lid 2 en artikel 47 lid 2 van het Reglement worden aangepast overeenkomstig het hierna in Artikel 6 bepaalde. De Splitsingstekening wordt niet gewijzigd.

De omschrijving van de Appartementsrechten wijzigt eveneens niet.

6. Wijziging Reglement

- 6.1** Het Bestuur stelt bij deze het gewijzigde Reglement vast.

Behoudens de hierna in Artikel 6.2 vermelde wijzingen blijft het Reglement voor het overige gelijk aan het Reglement dat (laatstelijk) is vastgesteld bij de Akte van Wijziging Ondersplitsing en is mitsdien gebaseerd op het Modelreglement.

- 6.2** De wijzigingen van het Reglement zijn de volgende:

Artikel 8 lid 2:

Artikel 8 lid 2 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

De eigenaars zijn voor de in artikel 8 lid 1 van het Reglement genoemde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn met dien verstande dat de eigenaars voor gelijke delen (ieder derhalve voor één achtendertigste (1/38)) gerechtigd zullen zijn in de baten en voor gelijke delen zullen bijdragen in de schulden en kosten ter zake:

- *De operationele servicekosten*
- *De bijdrage aan het Reservefonds (Voorzieningen Fonds Groot Onderhoud)*
- *Het saldo in de voorzieningen per eigenaar;*
- *Aflossing en rente ter zake door de Vereniging aangegane geldleningen (op de datum van deze Akte: de lening bij Nationaal Warmte Fonds)*
- *Aansprakelijkheid voor door de Vereniging aangegane geldleningen (op de datum van deze Akte: de lening bij Nationaal Warmte Fonds)*
- *Te ontvangen subsidies voor (duurzame) renovaties.*

Artikel 47 lid 2

Artikel 47 lid 2 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

Het totaal aantal stemmen is achtendertig (38). Iedere Eigenaar mag voor ieder van een aan hem toebehorend Appartementsrecht één (1) stem uitbrengen.

7. Toestemming hypotheekhouders

Van de toestemming van de hypotheekhouders blijkt uit een aan deze Akte gehechte

verklaringen (**Bijlage 2**).

8. Woonplaatskeuze

Partijen verklaarden dat zij met betrekking tot de inschrijving van de Akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van de Akte.

Volmacht

Van de volmacht van het Bestuur/Vereniging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die (in kopie) aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 3**).

Bijlagen

Aan deze Akte zijn de volgende bijlagen gehecht:

- Bijlage 1: het Besluit;
- Bijlage 2: toestemming hypotheekhouder;
- Bijlage 3: volmacht Bestuur/Vereniging;

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Eindhoven op de datum vermeld in het hoofd van deze akte.

Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor de partijen, heeft de comparant verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en mij, notaris om