

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	17974	110
Rotterdam	10-JUL-1998 14:34		met 13 overvolgblad(en)	

Aantekeningen:

port. nr. 34635 A

D: 00012539

S: 5613384807

Kadaster

splits.
appl.
223,-
1x3+
5x4

BETALINGSENMERK

B.A. 107.112

SPLITSING (fase IB)

Heden, tien juli negentienhonderd achtennegentig, verscheen voor mij, Mr Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris ter standplaats Rotterdam:
Ingeborg Anna Geertruda Catharina Koning, juridisch/notarieel medewerkster, wonende te 3028 CL Rotterdam, Grieksestraat 30a, geboren te Roosendaal en Nispen op negen maart negentienhonderd drieënzeventig, ongehuwd en niet geregistreerd partner, (legitimatie: Nederlands paspoort nummer L420716),
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Eindhoven gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ballast Nedam Woningbouw B.V.**, (ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuidoost-Brabant onder nummer 11060),
kantoorhoudende te 5612 AA Eindhoven, Fellenoord 27;
de volmacht waaraan de verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is gehecht aan een akte van depot op heden voor mij, notaris, verleden;
gemelde volmachtgever hierna genoemd: "(de) eigenaar";
van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
De comparant, handelende als gemeld, verklaarde het volgende.

Aan de eigenaar behoort toe:

HET NAVOLGENDE REGISTERGOED:

de erfpacht, eindigende met zesentwintig november tweeduizend zesennegentig - met de tot en met zesentwintig november tweeduizend zevenenveertig afgekochte erfpachtcanon - van twee percelen grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, nummers **5081** en **5083**, respectievelijk groot acht are en vijfendertig centiare (8 a en 35 ca) en vijf are en zestig centiare (5 a en 60 ca), met de rechten van erfpachter op de op die grond in aanbouw zijnde opstallen, bestaande uit een gebouw omvattende negenenveertig (49) appartementen met vijfenvertig (45) bergingen en verder toebehoren.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Dit registergoed zal met meer registergoederen door de eigenaar worden verkregen door de inschrijving in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam van het afschrift van een akte van vestiging erfpacht op heden voor mij, notaris, verleden;

in die akte is kwijting verleend voor de betaling van de afkoopsom van de canon voor de eerste vijftig erfpachtjaren ad twee miljoen vierhonderddrieduizend vienzeventig gulden (f 2.403.074,00); van deze afkoopsom heeft een bedrag van één miljoen tweeënzeventigduizend vijfhonderdvierenzestig gulden en dertig cent (f 1.072.564,30) betrekking op het bij deze akte in splitsing te brengen registergoed.

De eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht op bedoeld gebouw met de daarbij behorende grond, in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

TEKENING

Ten behoeve van de voorgenomen splitsing is het registergoed uitgelegd in een tekening van alle (bouw)lagen, bestaande uit één (1) -aan deze akte te hechten- blad. Deze tekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op acht juli negentienhonderd achtennegentig. Bij die goedkeuring is tevens voor het onderhavige kadastrale perceel vastgesteld het complexnummer **5087**.

HYP. 4

Op gemelde tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

SPLITSING

Voormeld gebouw met bijbehorende grond wordt gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

- 1 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Kegelstraat 1 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **1**;
- 2 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Putselaan 120 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **2**;
- 3 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Putselaan 122 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **3**;
- 4 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Putselaan 124 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **4**;
- 5 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Putselaan 126 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **5**;
- 6 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Putselaan 128 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **6**;
- 7 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Putselaan 130 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **7**;
- 8 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend **Wielersstraat 2 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **8**;
- 9 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 110a te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **9**;
- 10 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 110b te Rotterdam**, kadastraal bekend

Kadaster

gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **10**;

11 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 110c te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **11**;

12 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 110d te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **12**;

13 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 110e te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **13**;

14 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 110f te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **14**;

15 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112a te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **15**;

16 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112b te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **16**;

17 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112c te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **17**;

18 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112d te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **18**;

19 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112e te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **19**;

20 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112f te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **20**;

21 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112g te Rotterdam**, kadastraal bekend

gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **21**;

22 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 112h te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **22**;

23 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde, vierde en vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 114a te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **23**;

24 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 114b te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **24**;

25 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 114c te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **25**;

26 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 114d te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **26**;

27 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 114e te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **27**;

28 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 114f te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **28**;

29 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 114g te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **29**;

30 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116a te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **30**;

31 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116b te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **31**;

32 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116c te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **32**;

33 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116d te Rotterdam**, kadastraal bekend

Kadaster

- gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **33**;
- 34 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116e te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **34**;
- 35 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116f te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **35**;
- 36 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116g te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **36**;
- 37 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 116h te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **37**;
- 38 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118a te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **38**;
- 39 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118b te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **39**;
- 40 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118c te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **40**;
- 41 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118d te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **41**;
- 42 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118e te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **42**;
- 43 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118f te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **43**;
- 44 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118g te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **44**;
- 45 het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Putselaan 118h te Rotterdam**, kadastraal bekend

gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **45**;

46 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en eerste verdieping, plaatselijk bekend **Putselaan 102 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **46**;

47 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en eerste verdieping, plaatselijk bekend **Putselaan 104 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **47**;

48 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en eerste verdieping, plaatselijk bekend **Putselaan 106 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **48**;

49 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en eerste verdieping, plaatselijk bekend **Putselaan 108 te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, complexaanduiding **5087-A**, appartementsindex **49**;

de eigenaar is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze appartementsrechten.

DE SPLITSING

De eigenaar gaat vervolgens over tot de splitsing in de hiervoor genoemde appartementsrechten onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

Gemeld reglement omvat de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Broederschap van Notarissen in Nederland. De akte, houdende het modelreglement is op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11.905 nummer 1; bedoeld modelreglement wordt voor deze splitsing zodanig gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt:

REGLEMENT

A DEFINITIES

Artikel I

In het reglement wordt verstaan onder:

- a "akte": de akte van splitsing;
- b "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;

- i "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten 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 EIGENAARS ZIJN

Artikel 2

- 1 De eigenaars van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 47 voor acht/achthonderdeenzeventigste (8/871e) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 en 45 voor vijftien/achthonderdeenzeventigste (15/871e) gedeelte;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 46 voor zeventien/achthonderdeenzeventigste (17/871e)
 - de eigenaar van de appartementsrechten met indices 8, 48 en 49 voor achttien/achthonderdeenzeventigste (18/871e) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21 voor negentien/achthonderdeenzeventigste (19/871e) gedeelte;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 25 voor twintig/achthonderdeenzeventigste (20/871e) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 voor eenentwintig/achthonderdeenzeventigste (21/871e) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22 voor tweeëntwintig/achthonderdeenzeventigste (22/871e) gedeelte;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 23 voor drieëntwintig/achthonderdeenzeventigste (23/871e) gedeelte;
- 2 De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
- 3 De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
- 4 Bijzondere regeling met betrekking tot de liftinstallatie:
In afwijking van het in lid 3 bepaalde van dit artikel komen de kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van de liftinstallatie uitsluitend ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 9 tot en met 45 gezamenlijk, hetgeen uitkomt op ieder het een/zevenendertigste (1/37e) onverdeeld aandeel in de totale kosten van de liftinstallatie.
- 5 In afwijking van het in lid 3 van dit artikel bepaalde wordt de draagplicht van de appartementseigenaren ter zake van de erfpachtcanon en/of de afkoopsom(men) van de canon bij elke vaststelling van de canon bepaald aan de hand van de criteria als daarvoor gehanteerd door de gemeente Rotterdam; een en ander laat onverlet de verdeling van de canon en van

de afkoopsommen van de canon, zoals vastgesteld bij de vestiging van erfpacht.

Van de hiervoor gemelde totale afkoopsom van de erfpachtcanon over het tijdvak van de eerste vijftig erfpachtjaren ad één miljoen tweeënzeventigduizend vijfhonderdvierenzestig gulden en dertig cent (f 1.072.564,30) wordt toegerekend aan:

- de appartementsrechten met indices 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 en 45: zeventienduizend achthonderdachtendertig gulden en dertig cent (f 17.838,30);
- de appartementsrechten met indices 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21: vierentwintigduizend driehonderdzestig gulden (f 24.360,00);
- de appartementsrechten met indices 8 en 25: zesentwintigduizend vierhonderd gulden (f 26.400,00);
- de appartementsrechten met indices 1, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22: zevenentwintigduizend éénhonderdtwintig gulden (f 27.120,00);
- de appartementsrechten met indices 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 23: zevenentwintigduizend tweehonderdveertig gulden (f 27.240,00);
- het appartementsrechten met indices 46, 47 48 en 49 te zamen: zevenenzestigduizend gulden (f 67.000,00).

- 6 In geval 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 overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Met inachtneming en onverminderd hetgeen hiervoor in artikel 2 lid 4 is bepaald worden tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden onder meer 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 aan 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 alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING EN BEGROTING EN TE STORTEN 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 boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben daarbij inbegrepen de 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.
Bedoelde reservering vangt niet eerder aan dan nadat één jaar is verstreken na de algehele oplevering van het gebouw.
- 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 verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
- 3 Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds 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 ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

- 1 Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het 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 voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum per maand een/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen; de vergadering is bevoegd te beslissen dat bedoeld aandeel in andere tijdvakken moet worden voldaan.

Artikel 6

- 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,-) 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 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, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand 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 gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
- 2 In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E VERZEKERING

Artikel 8

- 1 Het bestuur zal voormeld gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade, derhalve een uitgebreide opstal- en glasverzekering afsluiten. Tevens zal het bestuur 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; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
- 3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en van de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
- 4 De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadenpenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één

Kadaster

procent (1%) 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 laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

- 5 Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.

Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500,-) 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 Ingeval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid 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 of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval als 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 zaken worden onder meer 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 buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte, de balkonconstructies en de privacy-schermen, de borstweringen, de galerijen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen en bordessen, de entreehal, de nutsruimten en de lifthal, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, de bestrating van de achterpaden en de ter afsluiting daarvan dienende deuren;
 - b de technische installaties met de daarbij behorende 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 gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte 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.

Artikel 10

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

Iedere eigenaar en/of gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

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

Kadaster

- 2 De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 3 De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

- 1 Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- 2 Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
- 3 Voor de eigenaars casu quo gebruikers van de appartementsrechten met indices 46, 47, 48 en 49 is geen toestemming van de vergadering vereist voor het hebben van reclame, een uithangbord of lichtbak mits aangebracht aan de buitenzijde van zijn privé-gedeelte en mits niet hinderlijk voor de zich in het betreffende gebouw bevindende woningen - voorzien van handelsvignet, naams- en/of brancheaanduiding, een en ander onverminderd het hieromtrent bepaalde in de hier te stede geldende gemeentelijke verordeningen. Te dezer zake zal de eigenaar of gebruiker van het betreffende appartementsrecht generlei vergoeding verschuldigd zijn. Overigens geschiedt het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen geheel voor rekening en risico van bedoelde eigenaar casu quo gebruiker.
- 4 Een door de vergadering verleende toestemming als bedoeld in lid 2 kan - indien daartoe gegronde redenen aanwezig zijn - door de vergadering worden ingetrokken nadat (de) betrokkenen(n) in de gelegenheid is (zijn) gesteld te worden gehoord. Bij intrekking van de toestemming als voormeld dient de vergadering schriftelijk de reden op te geven waarom tot intrekking is overgegaan.
- 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 onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

Artikel 15

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

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn

huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G AARD, GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN 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 De bestemming van de privé-gedeelten met indices 1 tot en met 45 is woning;
de bestemming van de privé-gedeelten met indices 46, 47, 48 en 49 is: bedrijfsruimte.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hiervoor genoemde bestemming.
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 Het deponeren van huisvuil op de balkons, galerijen of in de tuinen is niet toegestaan.
- 6 De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
- 7 Het is de eigenaar(s) of gebruiker(s) van een privé-gedeelte verboden op enigerlei wijze, in privé-gedeelten een seks-shop of seks-club of speelautomatenhal of een discotheek of ander excessief geluidsoverlast veroorzakend (horeca-)bedrijf te exploiteren.
Van deze bepaling kan niet bij een besluit van de vergadering worden afgeweken.
- 8 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
- 9 In geval van ondersplitsing 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.

Artikel 18

- 1 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden.
Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren, balkons, van het stucwerk en van deuren en -ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden, repareren en vervangen van radiatoren, het schoonhouden en ontstoppen van alle

Kadaster

sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

- 2 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

Indien door onvoldoende onderhoud of (verkeerd) gebruik van het bij enig appartementsrecht behorend balkon schade mocht ontstaan aan daaronder gelegen appartementsrechten, zijn de aan het herstel van deze schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het schadeveroorzakende balkon.

- 3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen.

Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

- 4 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang 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.

- 5 In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

- 6 Glasschade in of aan een privé-gedeelte 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 onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen en behandelen van klachten met betrekking tot geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

- 1 Alle privé-gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
- 2 Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé-gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

- 3 Alle zich in het privé-gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

Met betrekking tot de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 is van toepassing:

- 1 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
- 2 Titel 4 van 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 in de tuin 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. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
- 4 Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muur planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
- 5 De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. Bij intrekking van de toestemming dient de vergadering schriftelijk de reden op te geven waarom tot intrekking is overgegaan.

Artikel 23

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

H HET INGEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVE-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 24

- 1 Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
- 2 Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
- 3 De 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 gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
- 4 Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van

Kadaster

eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

- 5 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

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

Artikel 26

- 1 De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring 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 medegebruik 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 hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ-GEDEELTEN

Artikel 27

- 1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal één of meer der genoemde gedragingen verricht of

voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

- 2 Worden één of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
- 3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde 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 aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
- 6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit tenzij de rechter anders bepaalt.
- 7 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde 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 diegene 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 HET 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 ter zake 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 ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

- 4 Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover 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 ter zake 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.

K OVERTREDINGEN

Artikel 29

- 1 Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele 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 voor elke dag dat de overtreding voortduurt 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 STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

I Algemene bepalingen

Artikel 30

- 1 Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
- 2 De naam van de vereniging luidt:
VvE Putselaan 102 tot en met 130; zij is gevestigd te Rotterdam.
- 3 De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement alsmede door andere baten.

Artikel 32

- 1 Er 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, danwel 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 gedeponneerd 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 op een door het bestuur vast te stellen plaats.
- 2 Jaarlijks binnen zes (6) 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 opgesteld 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 indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
- 4 Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- 5 Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde 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 afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 7 Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel 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 (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar

Kadaster

de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

- 9 De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

- 1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- 2 Het totaal aantal stemmen bedraagt: tweeënvijftig (52).
Elk appartementsrecht met index 1 tot en met 45 en het appartementsrecht met index 47 geeft recht tot het uitbrengen van één (1) stem. Elk appartementsrecht met index 46, 48 en 49 geeft recht tot het uitbrengen van twee (2) stemmen.
- 3 In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing 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 appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in deze akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering 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 één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
- 2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de Kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

- 1 Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
- 2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de 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 verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen 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 betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

- 1 De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
- 2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
- 3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de privé-gedeelten bevinden.
- 4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, 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 ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

- In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin 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 het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd.
- De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
- 8 Het in het vijfde 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.
- De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
- 9 Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde 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.
- 2 Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

- 1 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel 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 berust bij één of meer bestuurders die worden benoemd al dan niet uit de eigenaars door de vergadering.

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; 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 bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
- De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meeste uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
- 4 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
- 5 Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
- 6 Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken 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 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.

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 het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b het gebruik van de privé-gedeelten;
 - c de orde van de vergadering;
 - d de instructie aan het bestuur;
 - e het vaststellen van een bijzondere kostenverdeling voor gemeenschappelijke schulden en kosten;
 - f al hetgeen overigens naar oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover 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 ten minste 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.

N OVERGANGSBEPALINGEN

- 1 Bij de eigendomsoverdracht door Ballast Nedam Woningbouw B.V. aan de verkrijger zal door de verkrijger een bedrag van tweehonderdvijfenzeventig gulden (f 275,00) per appartementsrecht verschuldigd zijn, zulks als onderdeel van de eerstverschuldigde voorschotbijdrage.
- 2 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.
- 3 De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem 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.
- 4 Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden danwel tenminste tweederde van de appartementsrechten door Ballast Nedam Woningbouw B.V., gevestigd te Eindhoven aan derden is overgedragen en alles onverminderd het hiervoor in lid 1 bepaalde.
- 5 In afwijking van het bepaalde in artikel 41 wordt voor de eerste keer als bestuurder benoemd: Ballast Nedam Woningbouw B.V., gevestigd te Eindhoven.

**OMSCHRIJVING ERDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichten en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar de akte van vestiging erfpacht op tien juli negentienhonderd achtennegentig voor mij, notaris, verleden, ingeschreven als voormeld, alsmede de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zoals deze door de raad van de gemeente zijn vastgesteld bij besluit van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig verleden voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Rotterdam op vierentwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en ingeschreven in daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 12.713 nummer 4; in verband hiermede verklaarde de comparant in het bijzonder van toepassing te verklaren hetgeen in bedoelde Algemene Bepalingen is vermeld in artikel 13, woordelijk luidende als volgt:

Artikel 13

Toestemming bij splitsing, bezwaring, vervreemding, verhuring en verpachting van de erfpacht.

- 13.1. *Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is de erfpachter niet bevoegd de erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo de onroerende zaak of een gedeelte daarvan:*
- a. te splitsen in appartementsrechten;*
 - b. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;*
 - c. te vervreemden, indien de onroerende zaak een andere bestemming heeft dan wonen; of*
 - d. te verhuren of te verpachten;*
- dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.*
- 13.2.1. *Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de erfpachter bij zijn verzoek om toestemming Burgemeester en Wethouders de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.*
- 13.2.2. *In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dienen in ieder geval de navolgende bepalingen in de akte van splitsing te worden opgenomen.*
- a. Een bepalingen met gelijke inhoud als het in dit artikel bepaalde, met dien verstande dat "de erfpachter" worden vervangen door "de appartementseigenaar".*
 - b. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt.*
 - c. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.*
- 13.2.3. *Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 13.2.1. en 13.2.2 van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en Wethouders onverminderd het bepaalde in artikel 22 van de Algemene Bepalingen - van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de*

Kadaster

appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

13.3 Bij het verlenen van hun toestemming voor splitsing in appartementsrechten en voor vervreemding van een gedeelte van de erfpacht bepalen Burgemeester en Wethouders of en zo ja op welke wijze de canon gesplitst zal worden.

13.4 Indien de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstig toepassing.

Tevens werd in gemelde akte van vestiging erfpacht onder meer het navolgende bepaald:

(...)

Artikel 17

ERFDIENSTBAARHEDEN

(...)

Erfdienstbaarheid in verband met de overbouwing van de appartementsgebouwen boven gemeentegrond

Ten behoeve van de bij deze akte in erfpacht uitgegeven percelen, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, nummers **5081** en **5083** (fase IB) en de percelen, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, nummers **1515**, **1514**, **1513**, **1512**, **1511**, **2231**, **2230**, **2229**, **2228**, **2232**, **2233**, **2226**, **2225**, **2224**, **4016** **4017** en **4018** (fase II) - waarop de hiervoor genoemde twee appartementsgebouwen (fase IB en fase II) worden gesticht - als heersende erven en ten laste van het daaraan grenzende openbaar gebied, eigendom van de Gemeente, als dienende erven, worden hierbij gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheden van overbouwing; deze erfdienstbaarheden omvatten voor de heersende erven het recht van overbouwing, alsmede het recht om de daarbij behorende steunpunten alsmede de van toepassing zijnde bouwtechnische constructies zowel bovengronds als ondergronds te hebben in de dienende erven; de situering van de dienende erven is op een tekening (genummerd A respectievelijk B), welke aan deze akte zullen worden gehecht, met ruitarcering aangeduid. Gemelde tekeningen zullen bij afschrift worden ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam. Indien de Gemeente terzake van deze overbouwingen, aangebrachte steunpunten of bouwtechnische constructies mocht worden aangeslagen tot betaling van belasting, worden de verschuldigde bedragen door de erfpachter van het heersend erf aan de Gemeente betaald.

Erfdienstbaarheid in verband met plaatsing bouwtechnische constructie

Ten behoeve van de bij deze akte in erfpacht uitgegeven percelen, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **G**, nummers **5081** en **5083**, waarop het hiervoor genoemde appartementengebouw, fase IB, wordt gesticht - als heersend erf - en ten laste van het aan de achterzijde van het betreffende appartementengebouw aangrenzende perceel casu quo aangrenzende gebouw, welk gebouw toebehoort aan de Gemeente Rotterdam -als dienend erf - wordt hierbij gevestigd en aanvaard een erfdienstbaarheid in verband met het hebben en houden van bouwtechnische constructies en de daarbij behorende steunpunten in, op of boven het betreffende aangrenzende perceel casu quo aangrenzende gebouw. Deze erfdienstbaarheid omvat voor het heersend erf het recht tot plaatsing, in, op of boven de fundering van het aangrenzende gebouw casu quo in, op of boven het aangrenzende perceel, van de voor het heersend erf benodigde bouwtechnische constructies en bijbehorende steunpunten.

TOESTEMMING GEMEENTE ROTTERDAM

Nog verklaarde de comparant dat de gemeente Rotterdam toestemming tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten heeft verleend, zulks blijkt uit de aan deze akte gehechte kopie van de brief d.d. negentwintig april negentienhonderd achtennegentig.

VERGUNNING INGEVOLGE DE HUISVESTINGSWET

Nog verklaarde de comparant dat geen vergunning op grond van de artikelen 33 en volgende van de Huisvestingswet is vereist om tot de onderhavige splitsing over te gaan.

VOLMACHT

Van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

SLOT

Deze akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, die mij, notaris, bekend is, 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, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftig minuten.

Volgt ondertekening door comparanten en notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

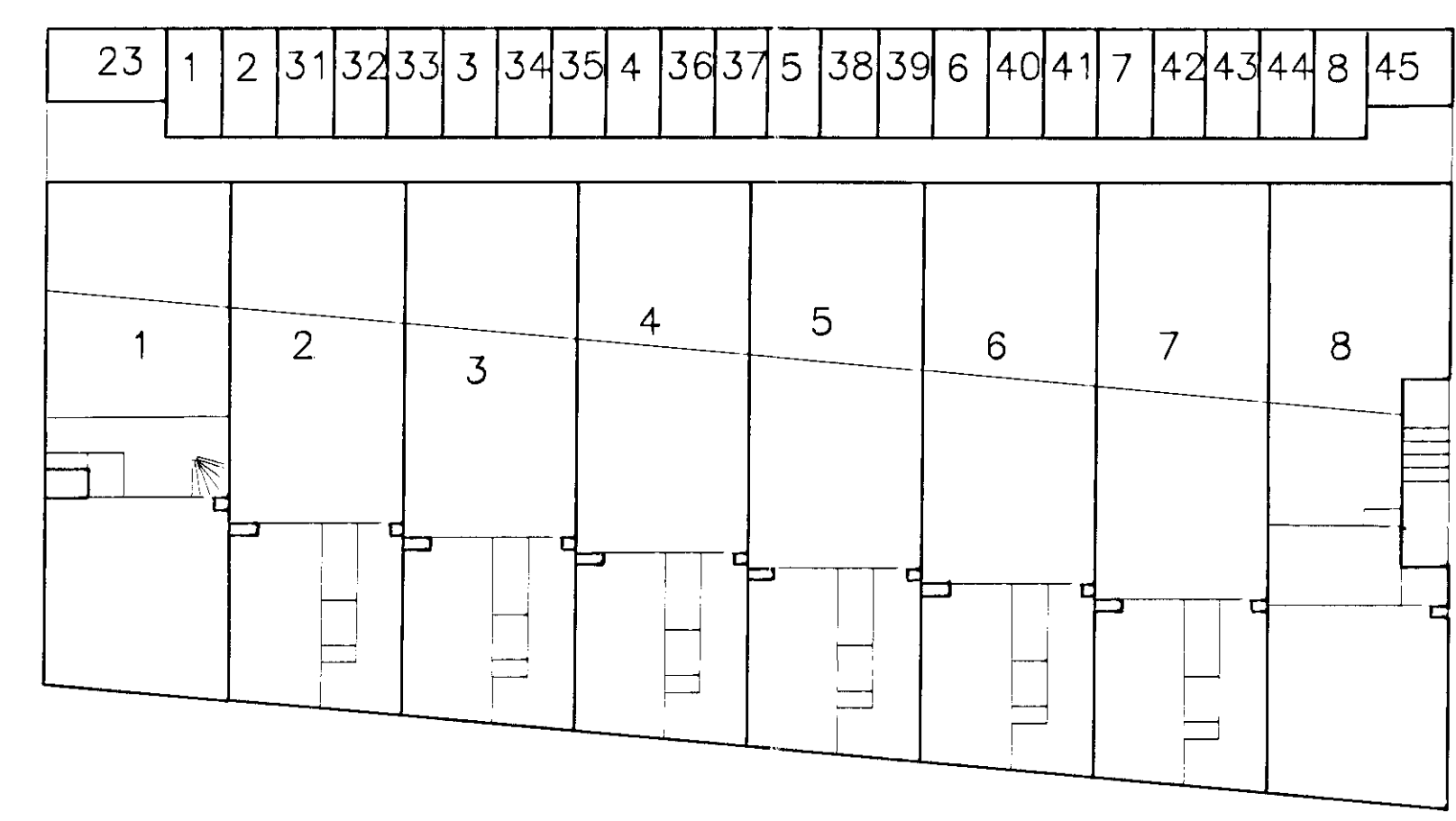
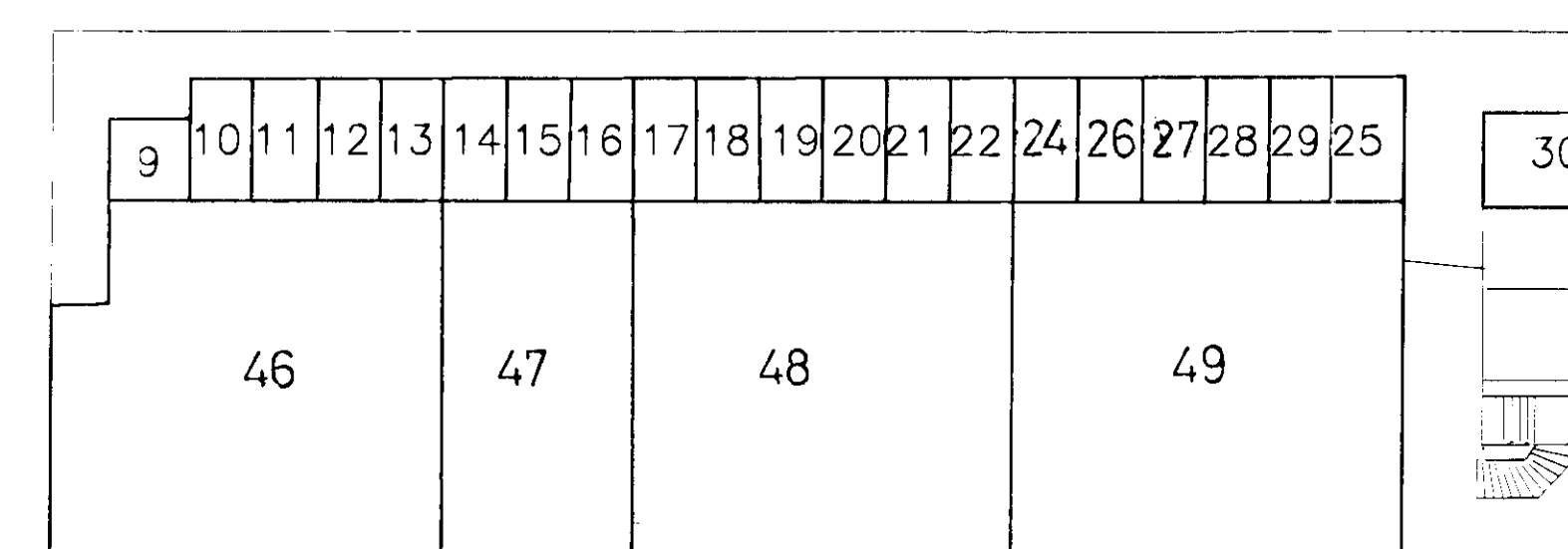
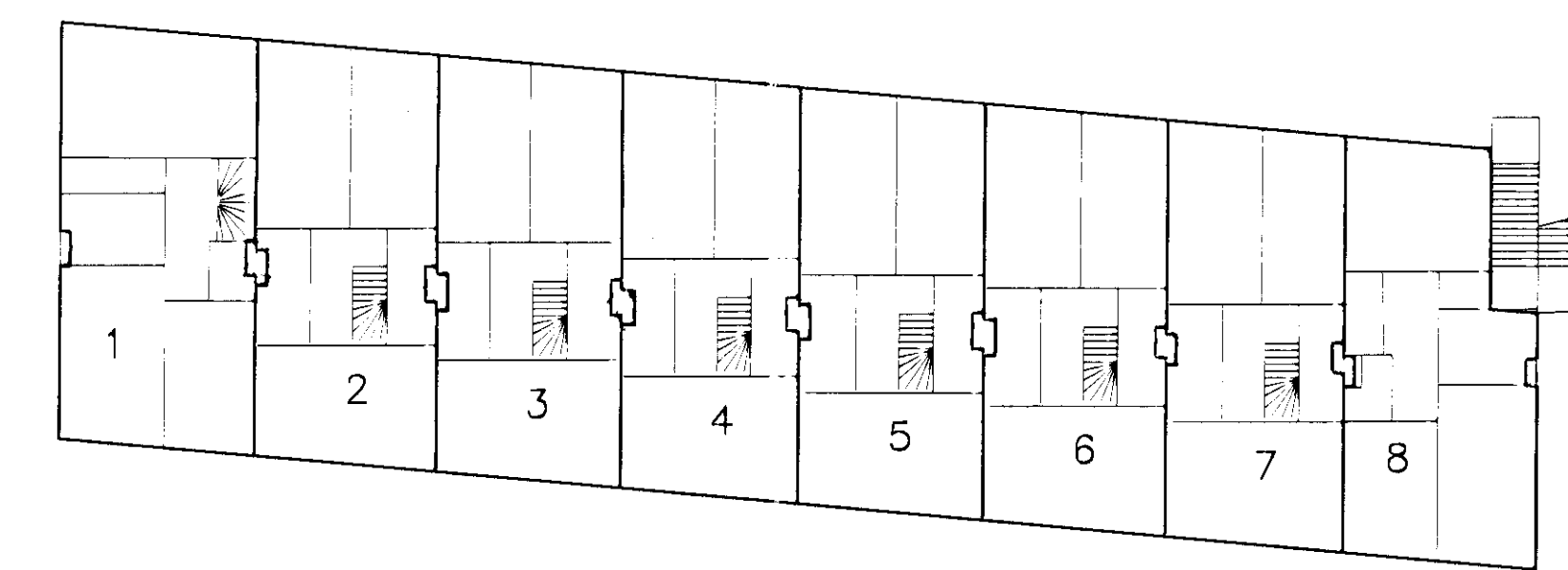
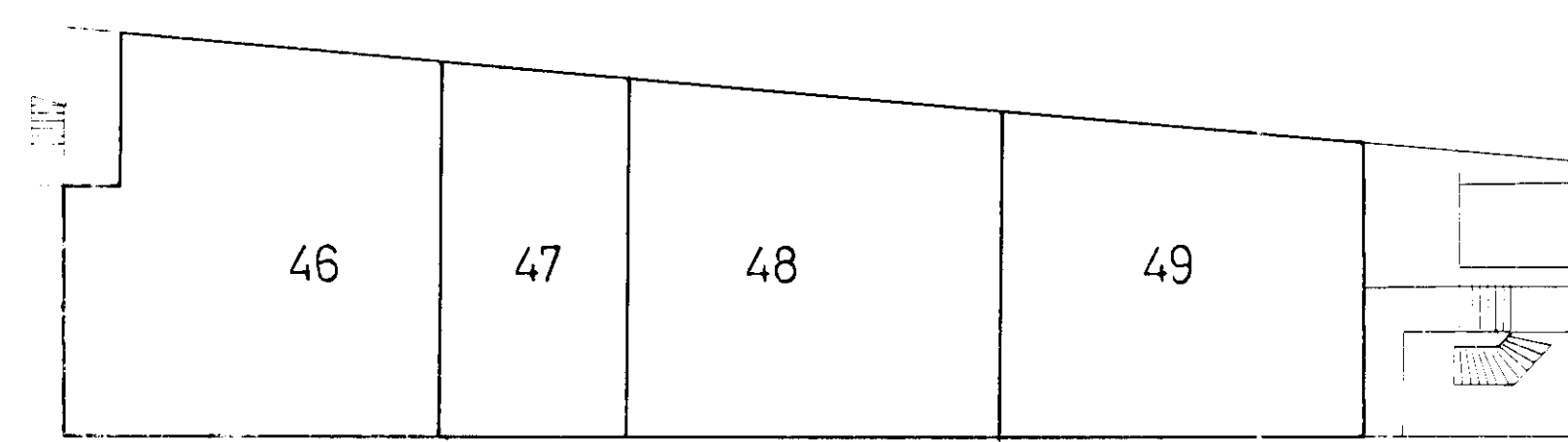
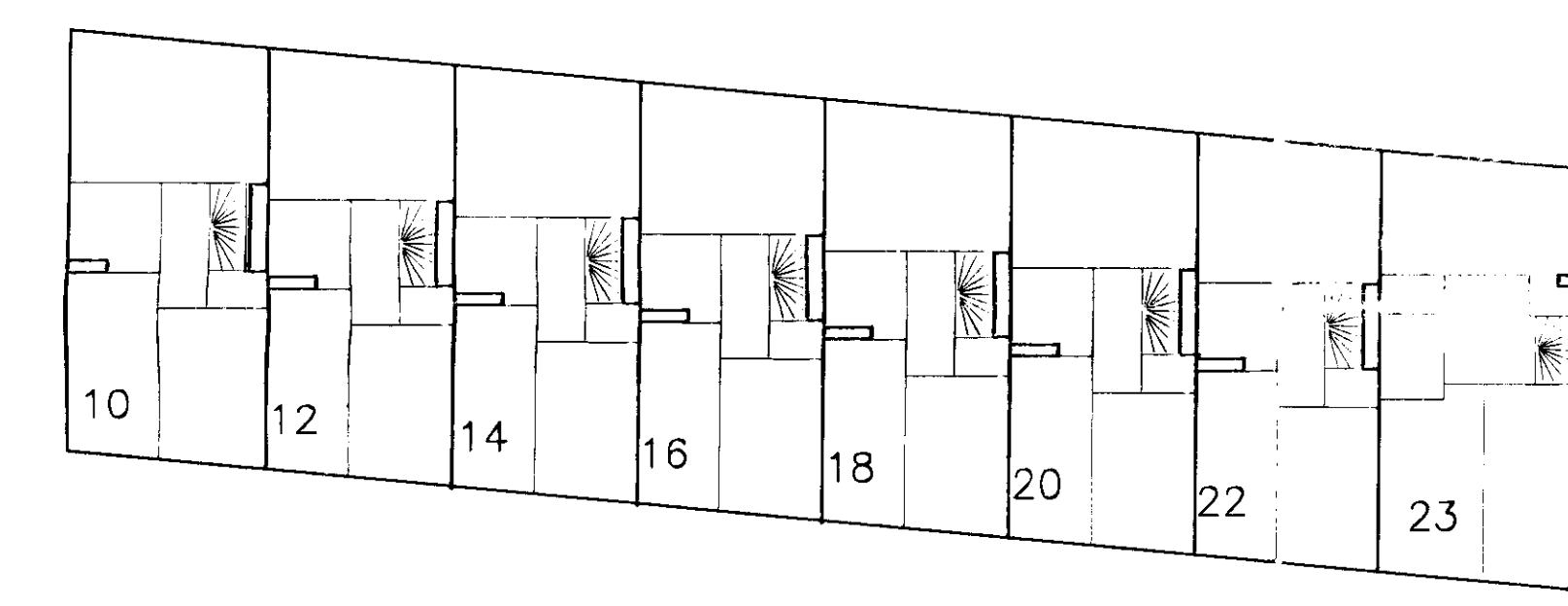
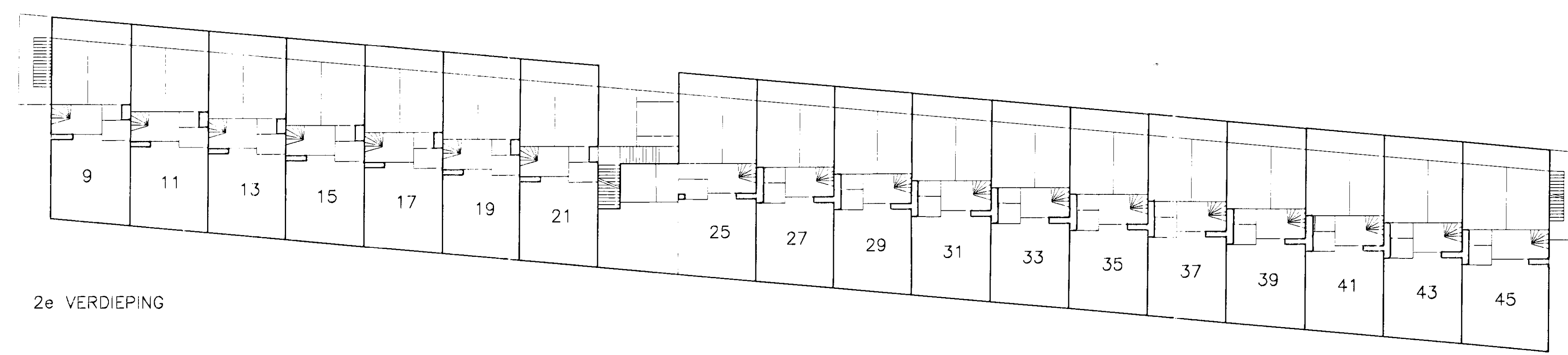
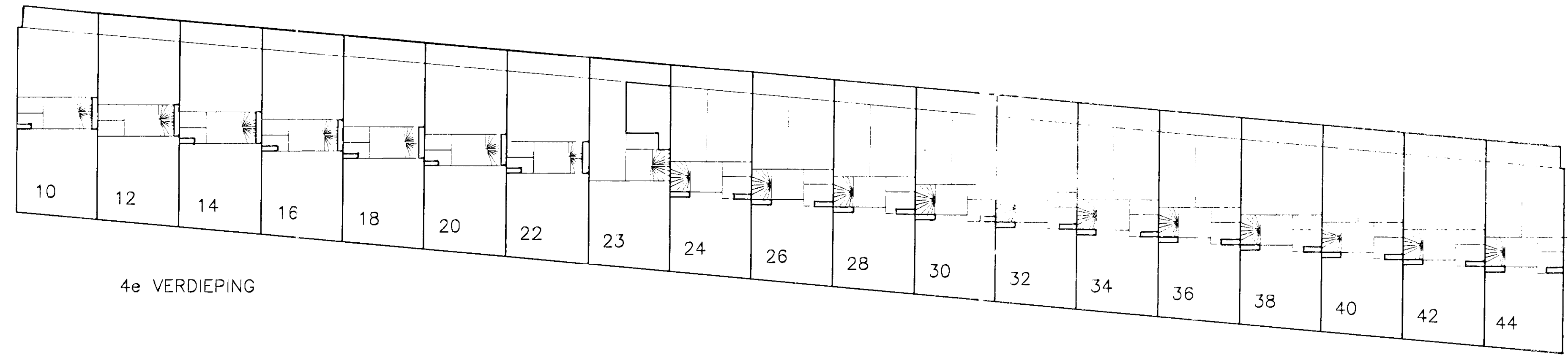
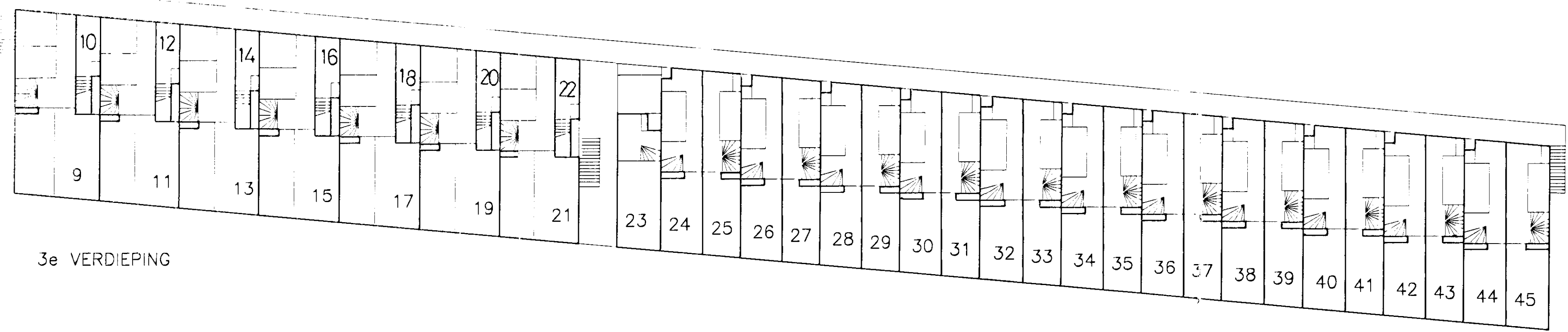
w.g. A.C.M. Fokkema-Schute

Ondergetekende, Mr Astrid Carla Maria Fokkema-Schute notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat voor voormelde splitsing geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 33 en volgende van de Huisvestingswet.

w.g. A.C.M. Fokkema-Schute

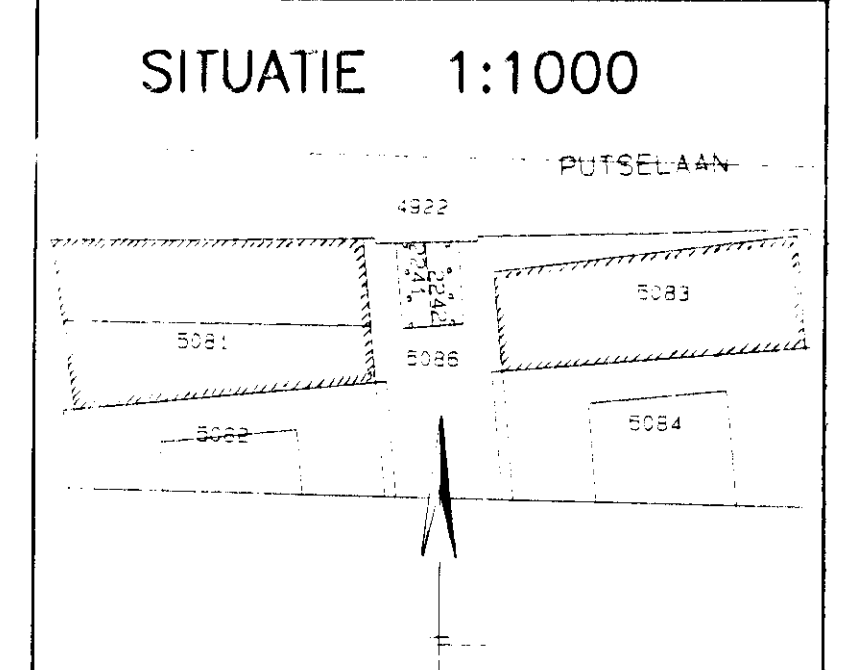
Ondergetekende, Mr Astrid Carla Maria Fokkema-Schute notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.





Portefeuille nummer: 34.635 A
Tekening behorend bij inschrijving
in deel 17971 nummer 17
De bewaarder
mr. H. Hommes

Complex aanduiding: 5087 A
Rotterdam, - 8 JULI 1998
De Hypotheekbewaarder,
w.g. H. Hommes
UTTERBOVEN VOOR AFSCHRIJFT
w.g. A.C.M. Fokkema-Schulte
De ondergetekende, Mr Astrid Carla
Maria Fokkema-Schulte, notaris ter
standplaats Rotterdam, verklaart dat
voorstane tekening tot in details
gelijk is aan de tekening,
gehoudt aan het ter inschrijving
aangeleverde ark



VOORGENOMEN SPLITTING IN
49 APP. RECHTEN VAN HET
KADASTRALE PERCEEL
GEMEENTE CHARLOIS
SECTIE G , NUMMER 5081, 5083

GEWAARMERKT
D.D. 6 JULI 1998
DE NOTARIS
w.g. A.C.M. Fokkema-Schulte

Mr J.G. Millenaar
Mr A.C.M. Fokkema-Schulte
NOTARISSEN
Heemraadssingel 131
3022 CD ROTTERDAM
Tel 010 - 476.26.98

SCHAAL 1:200

PUTSE LAAN 1