

ROTTERDAM

02-MRT-1993 09:00

met 20 2
volgblad(en)

Aantekeningen:

D:

A: 5610233481

92, 20

1

EAM/HK/KA

230407hk.1.2

WIJZIGING REGLEMENT VAN SPLITSING

Heden, een maart negentienhonderddrieënnegentig, is voor mij, Mr Edo Albert Mulder, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:-- de Heer Mr Hendrik Willem van de Kraats, jurist, wonende te (3742 MT) Baarn, Callenburglaan 3, geboren te Veenendaal op twee januari negentienhonderddrieënzestig, ongehuwd,----- te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te 's-Gravenhage gevestigde en aldaar aan het Mariahoeveplein 50 (postcode 2591 TV) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Terra Woningen B.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Gravenhage, dossiernummer 76699),----- hierna te noemen: "Terra".-----

De comparant verklaarde:-----

A. Inleiding.-----

1. Terra is eigenaar van:-----
zevenenzestig (67) appartementsrechten, ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met berging, een (1) appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte, alsmede van veertig (40) appartementsrechten, ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een garage, alles plaatselijk bekend 's-Landswarf 211 tot en met 308 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I complexaanduiding 486-A, appartementsindices 1 tot en met 108, al welke appartementsrechten ieder uitmaken een in de akte van splitsing in appartementsrechten aangegeven breukdeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het zich daarop bevindende flatgebouw met toebehoren te

Hyp. 4

Rotterdam plaatselijk bekend 's-Landswerf 211 tot en met 308 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I nummer 410, groot tweeëntwintig are, -----

door Terra verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op negenentwintig september negentienhonderdzevenentachtig in deel 9708 nummer 1, van het afschrift van een akte van overdracht, ten titel van interne reorganisatie, op achtentwintig september negentienhonderdzevenentachtig voor Mr F.A.A. Duynstee, notaris te 's-Gravenhage, verleden.-----

2. De sub 1 bedoelde appartementsrechten zijn ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten op veertien juni negentienhonderdtweeëntachtig voor C.E. ter Veer, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zestien juni negentienhonderdtweeëntachtig in deel 7484 nummer 65, bij welke akte tevens als "reglement van splitsing" is vastgesteld het "Reglement van Splitsing van Eigendom", zoals dit op last van de Koninklijke Notariële Broederschap, werd vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor Mr J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentienhonderddrieënzeventig in deel 4397 nummer 82.-----
3. Het reglement van splitsing is gewijzigd blijkens akte op elf november negentienhonderdtweeënnegentig voor de ondergetekende notaris verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4 op dertien november negentienhonderdtweeënnegentig in deel 12447 nummer 16.-

Bij die akte is als reglement vastgesteld het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4, op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in deel 11905 nummer 1.-----

4. Terra is de enige gerechtigde met betrekking tot de ten gevolge van de sub 2. bedoelde splitsing ontstane appartementsrechten, terwijl deze appartementsrechten vrij zijn van hypothecken, beslagen of andere beperkte rechten.-----

- B. Wijziging reglement van splitsing.-----
Terra heeft besloten het reglement van splitsing in appartementsrechten met ingang van heden opnieuw te wijzigen als volgt:-----

1. Als reglement, bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, blijft - behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop - gelden het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4, op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in deel 11905 nummer 1.-----
2. Ter uitvoering van, in aanvulling op casu quo in afwijking van de bepalingen van het onder 1. gemelde model reglement - naar de artikelen waarvan hieronder wordt verwezen - zal gelden het volgende:-----

Artikel 1 b luidt:-----
"gebouw": het gebouw of de gebouwen met toebehoren en de daarbij behorende grond dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;-----

Artikel 2 lid 1 luidt:-----
Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals gemeld in de omschrijving van zijn appartementsrecht;-----

Artikel 2 lid 3 luidt:-----
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, met dien verstande dat:-----

- de kosten als bedoeld in artikel 3 sub h. tussen de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68 worden verdeeld overeenkomstig een verdeling die is gebaseerd op de registratie van het (warmte)verbruik door (warmte)verbruikmeters, welke verdeling wordt opgemaakt door Warmtemeter B.V. te Schiedam, of bij ontstentenis van voornoemd bedrijf door een door de administrateur aan te wijzen deskundige op het gebied van (warmte)verbruiksmeting.-----
De door Warmtemeter B.V. of andere aangewezen deskundige opgemaakte verdeling van de in artikel 3 sub h bedoelde kosten is bindend voor alle betrokkenen. Bij gebreke van, casu quo niet werken van de (warmte)verbruikmeters, wordt het betreffende verbruik door de metende instantie bindend bepaald.-----
- de kosten als bedoeld in artikel 3 sub j voor zover betrekking hebbend op: schoonhouden van algemene ruimten, vervangen van lampen, service-abonnement liften, service-abonnement vuilnis-

5

transporteurs, stroomverbruik van liften en algemene verlichting en de verwarming van trappenhuis hal en loge, voor één/tweeënzestigste (1/62e) deel voor rekening komen van ieder van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67; -----

- de kosten met betrekking tot het wassen van de ramen en het onderhoud van de glazenwasinstallatie voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68 en worden verdeeld in verhouding tot het aantal kamers per appartementsrecht; -----
- de kosten van de huismeester alsmede die voor de aanschaf van vuilniszakken voor één/vierenzestigste deel (1/64e) voor rekening komen van ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67. Het restant van deze kosten komt voor één/zesde (1/6e) deel voor rekening van ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 tot en met 7 en 68. -----
- de kosten van het waterverbruik als bedoeld in artikel 3 sub i tussen de eigenaars van alle appartementsrechten worden verdeeld overeenkomstig de opgave van het Waterleidingbedrijf Zuid-Holland-Zuid; -----
- de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en technische installaties welke uitsluitend dienstbaar zijn aan de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67, zoals gangen, hallen, bordessen, rijwielberging, portiersloge, trappenhuisen, liftmachineruimten, liftinstallaties, verlich-

tingsinstallaties geheel voor rekening komen van de eigenaars van die appartementsrechten, in verband waarmee de verhouding waarin de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67 moeten bijdragen in deze schulden en kosten zodanig wordt gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt 1674;-----

- de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten voor zover deze betrekking hebben op de centrale verwarmingsinstallatie, de centrale verwarmingsruimte en de schoorsteen geheel voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68, in verband waarmee de verhouding waarin de eigenaars van die appartementsrechten moeten bijdragen in deze schulden en kosten zodanig wordt gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt 1792.-----

Aan artikel 3 letters a, b, c en f wordt toegevoegd:--
en voorzover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna sub h bedoeld danwel onder de overige service (leveringen en diensten) als hierna sub j bedoeld;-----

Aan artikel 3 letter e wordt toegevoegd:-----
voorzover die niet ten laste van een of meer bepaalde eigenaars danwel van een derde komen en niet verhaalbaar zijn;-----

Artikel 3 letter h wordt gewijzigd in:-----
de kosten ten behoeve van de centrale verwarming en levering van warm water voor die posten waarvoor de wet toestaat ze aan huurders door te berekenen;-----

Artikel 3 letter j luidt:-----
de kosten uit hoofde van de overige service (leverin-

gen en diensten) in de zin van de huurwetgeving.-----

Artikel 3 letter k luidt:-----

alle schulden en verplichtingen van de eigenaars jegens de gemeente Rotterdam voorzover voortvloeiende uit na te melden akte op eenendertig mei negentienhonderdzesenzestig verleden voor A.J. Schuurs, destijds notaris te Rotterdam.-----

Artikel 3 letter l luidt:-----

alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.----

Artikel 4 lid 1 eerste zin wordt gewijzigd in:-----

Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één juli tot en met dertig juni, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.-----

Aan artikel 4 lid 1 wordt toegevoegd:-----

De exploitatierekening zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h, i en j.-----

Aan artikel 4 lid 3 wordt toegevoegd:-----

Overschotten op de in de laatste zin van lid 1 bedoelde onderdelen zullen steeds aan de eigenaars worden gerestitueerd.-----

Aan artikel 5 lid 1 wordt toegevoegd:-----

De begroting zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h, i en j.-----

Aan artikel 6 lid 2 wordt toegevoegd:-----

De andere eigenaars worden voor het door hen ingevolge deze bepaling betaalde voor dat aandeel gesubrogeerd in de rechten van de vereniging.-----

Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt:-----

De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de

verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag ad tienduizend gulden ----- (f 10.000,--) 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 bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars.-----

Artikel 9 lid 1 sub a luidt:-----
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, de buitendeuren welke toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten, de balkonconstructies, de gangen, de hallen, de bordessen, de rijwielberging, de containerruimten, de portiersloge, de centrale toegangsdeuren alsmede die deuren welke de gemeenschappelijke ruimten met elkaar verbinden, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen, het hek- en traliewerk, binnenplaatsen, kruipruimten, tuinen, terreinen, ruimten voor gemeenschappelijke installaties, zoals centrale verwarming, liften en hydrofoor; -----

uitdrukkelijk worden niet tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend maar tot het privégedeelte - een garage daaronder begrepen - ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken:-----

de in de buitengevels aangebrachte raamkozijnen en raamvleugels met glas en de (garage)deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan.-----

De keuze van de te gebruiken materialen, het model en

9

de kleur van vorenbedoelde kozijnen, raamvleugels en (garage)deuren behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaren.-----

In artikel 9 lid 1 sub b vervalt:-----

"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privégedeelten)".-----

Aan artikel 11 wordt toegevoegd:-----

Overal waar in het reglement gesproken wordt van "het huishoudelijk reglement" wordt hiervoor gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is".-----

Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd:-----

Dit geldt eveneens voor het plaatsen van privé-antennes.-----

Artikel 13 lid 3 luidt:-----

Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij daarbij anders bepaald is - worden ingetrokken

Aan artikel 14 wordt toegevoegd:-----

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service en/of verwarmingskosten. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.-----

Artikel 17 lid 4 luidt:-----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:-----

- voor de appartementsrechten met indices 1, 2 en 8 tot en met 67: woning;-----
- voor de appartementsrechten met indices 3 tot en met 7: woning danwel bedrijfsruimte;-----
- voor het appartementsrecht met index 68: be-

drijfsruimte;-----

- voor de appartementsrechten met indices 69 tot en met 108: garage voor het stallen van een personenauto.-----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders bepaald is - worden ingetrokken door de vergadering.-

Van artikel 18 lid 1 vervalt de laatste alinea.-----

Aan artikel 18 lid 2 wordt toegevoegd:-----

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van- respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers, komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging.-----

Artikel 18 lid 6 luidt:-----

Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.-----

Aan artikel 20 wordt toegevoegd:-----

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen, geldt dat in elk geval tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé-gedeelte hoorbaar is.-----

Artikel 22 lid 5 luidt:-----

Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrok-

11

ken.-----

Aan artikel 28 lid 6 laatste zin wordt toegevoegd:---
 en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die
 zekerheid dan terstond te verstrekken.-----

Artikel 30 lid 2 luidt:-----

De vereniging draagt de naam: "De Vereniging van
 Eigenaars 's-Landswarf 211 tot en met 308 Rotterdam",
 gevestigd te Rotterdam.-----

Artikel 33 lid 3 luidt:-----

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het
 bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks
 nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat
 tenminste vijftientig procent (25%) van het totale
 aantal stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het
 bestuur.-----

Artikel 34 lid 2 luidt:-----

Het totaal aantal uit te brengen stemmen is ééndui-
 zend negenhonderdwaalf (1912):-----

voor de appartementsrechten A-69 tot en met A-108,
 worden elk drie stemmen uitgebracht;-----

voor de appartementsrechten A-2, A-9, A-12, A-15, A-
 18, A-21, A-24, A-27, A-30, A-33, A-36, A-39, A-42,
 A-45, A-48, A-51, A-54, A-57, A-60, A-63 en A-66,
 worden elk zestien stemmen uitgebracht;-----

voor de appartementsrechten A-4, A-5 en A-6 worden
 elk zeventien stemmen uitgebracht;-----

voor de appartementsrechten A-1, en A-68 worden elk
 achttien stemmen uitgebracht;-----

voor het appartementsrecht A-3 worden tweeëntwintig
 stemmen uitgebracht;-----

voor het appartementsrecht A-7 worden zevenentwintig
 stemmen uitgebracht;-----

voor de appartementsrechten A-10, A-11, A-16, A-17,
 A-22, A-23, A-28, A-29, A-34, A-35, A-40, A-41, A-46,

A-47, A-52, A-53, A-58, A-59, A-64 en A-65 worden elk negenentwintig stemmen uitgebracht;-----
 voor de appartementsrechten A-8, A-13, A-14, A-19, A-20, A-25, A-26, A-31, A-32, A-37, A-38, A-43, A-44, A-49, A-50, A-55, A-56, A-61, A-62 en A-67 worden elk zevenendertig stemmen uitgebracht.-----

C. Bijzondere bepalingen-----

Te dezen wordt verwezen naar een akte van transport op eenendertig mei negentienhonderdzesenzestig voor A.J. Schuurs, destijds notaris te Rotterdam, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 3734 nummer 126, van welke akte een copie aan deze akte zal worden gehecht.--
 In het bijzonder wordt verwezen naar wat in deze akte gemeld staat onder q, woordelijk luidend als volgt:-----
 "dat de koper gehouden is ervoor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:-----

1. er een vereniging bestaat van eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijke Wetboek;-----
2. het, volgens het in artikel 638f ten vierde van het Burgerlijk Wetboek bepaalde in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst rusten op de gezamenlijke eigenaren".-----

D. Woonplaatskeuze-----

Voor de uitvoering van deze wijziging splitsing en haar

13

gevolgen wordt woonplaats gekozen ten kantore van ondergetekende, notaris.-----

E. Volmacht-----

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.-----
Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.-----

F. Slotverklaring.-----

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4.-----

G. Slot-----

Verleden te 's-Gravenhage op de datum aan het hoofd van deze minuutakte gemeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, mij, notaris, bekend, heeft deze verklaard van de inhoud hiervan te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing hiervan geen prijs te stellen.-----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, getekend om elf uur.-----

(Getekend): H.W. van de Kraats, E.A. Mulder.

VOOR AFSCHRIFT:

(get.) E.A. Mulder

De ondergetekende, Mr Edo Albert Mulder, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.



