

Kantoor: Rotterdam	Tijdstip van aanbidding: 22-APR-2002 11:45	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	22125 34 / 143
met tekening nummer 43158			met 24...vervolgblad(en) zonder 8

D. Aantekeningen:

S:

Kadaster

1

DE JONG ROSENBERG POLAK
YB/DH/0000026269

AKTE VAN HOOFDSPLITSING/ KWALITATIEVE VERBINTENIS

De Schollevaar
(Rodinrade, Mari Andriessenrade, Henry Moorepassage)

Heden, negentien april tweeduizend twee, verscheen voor mij, mr. Arie de Jong, notaris te den Haag:

mevrouw mr. Yvette Sandra Beumer-Postma, met kantooradres:
Stadhouderslaan hoek R.J. Schimmelpennincklaan 2 te 2517 JN Den Haag,
geboren te Eindhoven op veertien maart negentienhonderd achtenzestig, te
dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Handelsmaatschappij Daelmans B.V., statutair gevestigd te
Maastricht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en
Fabrieken voor Zuid Limburg, onder nummer 14037574;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Handelsmaatschappij Grouwels Vastgoed B.V. statutair gevestigd te
Maastricht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken
voor Zuid Limburg onder nummer 14072132;

beide vennootschappen houden kantoor Maasboulevard 5 te 6211 JW
Maastricht, correspondentieadres: Postbus 1292, 6201 BG Maastricht,
hierna tezamen ook te noemen: de "Vennootschap";

De verschenen persoon gaf te kennen:

- i De Vennootschap is gerechtigd tot:
de percelen grond met het zich daarop bevindende complex bestaande

Hyp. 4

uit vijf (5) flatgebouwen met gezamenlijk souterrain, stoepen, buitentrappen, hellingbanen, poorten en verder toebehoren aan de Henry Moorepassage 2 tot en met 76 (even nummers), 78 tot en met 224 (even nummers) en 226 tot en met 330 (even nummers) alsmede aan de Mari Andriessenrade 2 tot en met 88 (even nummers) en Rodinrade 30 tot en met 106 (even nummers), alles te Capelle aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, nummer 3845, groot zeventien are, vierenzeventig centiare en nummer 3837, groot zesenzeventig are, zevenennegentig centiare; hierna aan te duiden als: het "Registergoed".

De hiervoor vermelde flatgebouwen met gezamenlijk souterrain worden hierna tezamen aangeduid als: het "Gebouw".

Voorafgaande verkrijging

Het Registergoed is door de Vennootschap verkregen door de inschrijving bij de betrokken Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf april tweeduizendtwee in deel 22084 nummer 49, van het afschrift van een akte van levering op vier april tweeduizendtwee verleden voor mr. A. de Jong, notaris te Den Haag.

Gemelde akte houdt ondermeer in kwitantie voor de betaling van de koopsom, afstand van het recht om op welke grond ook ontbinding van de koopovereenkomst te verlangen en voorts de vermelding dat de procedure als bedoeld in artikel 204c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet behoefde te worden gevolgd.

- ii de Vennootschap wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek;
- iii het Registergoed en het Gebouw is aangegeven op een tekening, hierna aan te duiden als: de "**Tekening**", bestaande uit acht (8) bladen, waarop zijn aangegeven de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van de appartementsrechten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek;

Kadaster

3

- iv de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam heeft voor het Registergoed vastgesteld de complexaanduiding: 4800-A en ten bewijze daarvan op zeventien april tweeduizend twee de Tekening gewaarmerkt;
- v de Tekening, waarop de onderscheidene gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt aan deze akte gehecht (**bijlage**);
- vi het Registergoed zal omvatten zes (6) appartementsrechten, te weten:
 1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het gebouw bestaande uit vijf (5) woonlagen, bevattende negenendertig (39) flatwoningen, dertien (13) bergingen, trappenhuizen, liften, hallen, gangen en galerijen, aan de **Rodinrade 30 tot en met 106 (even nummers) te Capelle aan den IJssel**, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, complexaanduiding 4800-A, appartementsindex 1, uitmakende het honderddrieëntwintig/éénuizendste (123/1000e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de percelen grond met het zich daarop bevindende complex bestaande uit vijf (5) flatgebouwen met gezamenlijk souterrain, stoepen, buitentrappen, hellingbanen, poorten en verder toebehoren aan de Henry Moorepassage 2 tot en met 76 (even nummers), 78 tot en met 224 (even nummers) en 226 tot en met 330 (even nummers) alsmede aan de Mari Andriessenrade 2 tot en met 88 (even nummers) en Rodinrade 30 tot en met 106 (even nummers), alles te Capelle aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, nummer 3845, groot zeventien are, vierenzeventig centiare en nummer 3837, groot zesenzeventig are, zevenennegentig centiare;
 2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het gebouw bestaande uit vier (4) woonlagen, bevattende achtendertig (38) flatwoningen, drieëntwintig (23) bergingen, trappenhuizen, liften, hallen, gangen en galerijen, aan de **Henry Moorepassage 2 tot en met 76 (even nummers) te Capelle aan den IJssel**, kadastraal bekend

- gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, complexaanduiding 4800-A, appartementsindex 2, uitmakende het honderddrieëntwintig/éénderduizendste (123/1000e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gebouw bestaande uit zeven (7) woonlagen, bevattende vierenzeventig (74) flatwoningen, zesentwintig (26) bergingen, trappenhuizen, liften, hallen, gangen en galerijen, aan de **Henry Moorepassage 78 tot en met 224 (even nummers) te Capelle aan den IJssel**, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, complexaanduiding 4800-A, appartementsindex 3, uitmakende het tweehonderdvijfenveertig/éénderduizendste (245/1000e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gebouw bestaande uit vier (4) woonlagen, bevattende drieënvijftig (53) flatwoningen, drieëntwintig (23) bergingen, trappenhuizen, liften, hallen, gangen en galerijen, aan de **Henry Moorepassage 226 tot en met 330 (even nummers) te Capelle aan den IJssel**, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, complexaanduiding 4800-A, appartementsindex 4, uitmakende het honderdzeventig/éénderduizendste (170/1000e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gebouw bestaande uit vijf (5) woonlagen, bevattende vierenzeventig (44) flatwoningen, dertien (13) bergingen, trappenhuizen, liften, hallen, gangen en galerijen, aan de **Mari Andriessenrade 2 tot en met 88 (even nummers) te Capelle aan den IJssel**, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, complexaanduiding 4800-A, appartementsindex 5, uitmakende het honderdzevenendertig/éénderduizendste (137/1000e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het **souterrain** gelegen onder de hiervoor sub 1 tot en 5 omschreven appartementsrechten aan de Rodinrade, de Henry Moorepassage en de Mari Andriessenrade, ongenummerd, te Capelle aan den IJssel, kadastraal

Kadaster

5

bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, complexaanduiding 4800-A , appartementsindex 6, uitmakende het tweehonderdtwee/éénderduizendste (202/1000e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap;

De verschenen persoon verklaarde bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het volgende reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, in deel 11905, nummer 1.

Met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. DEFINITIES

Artikel 1

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "gebouw": het Gebouw danwel het Registergoed, met de aan het Registergoed danwel het Gebouw verbonden rechten en verplichtingen;
- b. "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek;
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. "gemenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder c;

- e. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- f. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- g. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;
- h. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;
- i. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- j. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, tweede lid, Burgerlijk Wetboek; de daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 1A

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de buitengevels en borstweringen, de zich in de buitengevels bevindende raam- en deurkozijnen met de ramen, het glas en de deuren, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan de kozijnen, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de stoepen, buitentrappen, hellingbanen, poorten en groenvoorzieningen, de vloeren en de muren die dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten of de scheiding vormen van een privé gedeelte van (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n), met uitzondering van de afwerklagen daarvan in privé gedeelten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling alsmede de ruimten waarin deze zich bevinden en

Kadaster

7

de toegangsdeuren daartoe, de ruimten voor de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en al wat in het algemeen voor hemelwaterwering en afvoer dient en de riolering, de bliksembeveiliging, alles voor zover gemelde zaken niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

- c. de hoofdleidingen en dergelijke voor gas, water, riolering, electriciteit, telefoon, centrale antenne inrichting, kabeltelevisie en radio-ontvangst, voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of tot een privé gedeelte behoren.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer niet gerekend de daken met de bijbehorende (voorzieningen van) dakisolatie, de dakbedekking.
Deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar/ gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.
3. 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 niet indien deze zaken zich in een privé gedeelte bevinden.

C. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 voor honderddrieëntwintig/éénuizendste (123/1000e) aandeel;
de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 voor honderddrieëntwintig/éénuizendste (123/1000e) aandeel;
de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 voor tweehonderdvijfenveertig/éénuizendste (245/1000e) aandeel;
de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 voor

honderdzeventig/ééenduizendste (170/1000e) aandeel;
 de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 5 voor
 honderdzevenendertig/ééenduizendste (137/1000e) aandeel;
 de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 6 voor
 tweehonderdtwee/ééenduizendste (202/1000e) aandeel;

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in lid 5 bepaalde, 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. 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.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de kosten als hierna bepaald voor rekening van de eigenaars van de/het appartementsrecht(en) als aldaar vermeld:
 - a. De verwarmingskosten als hierna in artikel 3, sub h bedoeld komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 5; deze kosten worden omgeslagen overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Indien er een registratie van het warmteverbruik plaatsvindt, wordt door het bestuur een deskundige op het gebied van warmtemeting aangewezen. De door de aangewezen deskundige op te maken verdeling van de brandstofkosten voor verwarming en de vaststelling van de aansluitwaarde per gebruikseenheid, is bindend voor alle betrokkenen. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin onder deze letter, komen de brandstofkosten voor verwarming alsdan voor rekening van de desbetreffende eigenaars

Kadaster

9

overeenkomstig de door de deskundige opgemaakte verdeling. Alle overige verwarmingskosten worden verdeeld naar de aansluitwaarde per gebruikseenheid.

Jaarlijks zullen de betrokken eigenaars, na vaststelling van de brandstofkosten, de verdeling daarvan, en de verdeling van de overige verwarmingskosten, van het bestuur een opgave ontvangen van hun aandeel in bedoelde kosten.

Indien mocht blijken dat het bedrag wegens verwarmingskosten, begrepen in het in een overeenkomstige periode door een eigenaar betaald voorschot, als hierna in artikel 5 bedoeld, verschilt met het bedrag van de volgens vorenbedoelde vaststelling en verdeling ten laste van die eigenaar komende verwarmingskosten, is de eigenaar verplicht het te weinig betaalde bedrag binnen één maand na vaststelling daarvan op een nader door het bestuur aan te geven wijze aan de vereniging te voldoen, dan wel is de vereniging verplicht het teveel betaalde bedrag binnen één maand na vaststelling daarvan aan de eigenaar te restitueren. Het bepaalde als hierna in artikel 6 vermeld is overeenkomstig van toepassing;

- b. De kosten verband houdende met de vuilafvoer waaronder mede begrepen de kosten aan de ruimten die dienen ten behoeve van de vuilafvoer alsmede de kosten verbandhoudende met de technische installaties en hoofdleidingen en dergelijke voor gas, water, riolering, telefoon, centrale antenne inrichting, kabeltelevisie en radio-ontvangst, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 5; deze kosten worden omgeslagen overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

- c. De kosten verband houdende met de zich in de buitengevels bevindende raam- en deurkozijnen met de ramen, het glas en de deuren, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan de kozijnen, komen, voor zover deze niet op grond van het hierna onder d. bepaalde voor rekening van de eigenaars van het appartementsrecht met index 6 zijn, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 5; deze kosten worden omgeslagen overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
- d. De kosten verband houdende met de zich in de buitengevels bevindende deuren die de toegang verschaffen tot het appartementsrecht met index 6 met de deurkozijnen en het (standaard) hang en sluitwerk aan de kozijnen, alsmede de ten behoeve van het appartementsrecht met index 6 aangebrachte inbraakwerende voorzieningen komen voor rekening van de eigenaars van het appartementsrecht met indexnummer 6.
- e. indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkens opgave van verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, voor rekening van de betreffende eigenaars naar evenredigheid van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde; voor zover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f, in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, zal worden berekend dan voor andere privé gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte; alle overige

Kadaster

11

kosten voor zover deze betrekking op een privé gedeelte hebben,
komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

D. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a,
Burgerlijk Wetboek worden 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 dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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 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 service-abonnement voor 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 warmtegebruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht of gebruiker van een privé gedeelte voor zover de eigenaars of gebruikers daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

E. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met eenendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgend op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op eenendertig december daaropvolgend.
Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 31, eerste lid, is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde en vijfde 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.

Kadaster

13

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 toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit. Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars 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. In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.
6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

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 vergadering voorgelegd. De 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 het bepaalde in artikel 2.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging bij vooruitbetaling te voldoen.

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

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 vijftig euro (EUR 50,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 28 A. 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 overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die andere eigenaars als vermeld in artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incasso-kosten, schaden en renten van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

Kadaster

15

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid 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 gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover dit reglement niet anders bepaalt.

F. VERZEKERINGEN**Artikel 8**

1. Het bestuur zal het Gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraar(s). Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten). 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 met inachtneming van het in lid 1 bepaalde door de vergadering vastgesteld. Of het bedrag der verzekeringen van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden door het bestuur in overleg met de verzekeraar(s).
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging met de gezamenlijke eigenaars als de verzekerden.

Het bestuur 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 twee zinnen van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag van drie promille van het bedrag, waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd (zulks met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-)), te boven gaan, indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van op de rekening te storten gelden is artikel 31, 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, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende 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 ondermeer 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 ongehoudendheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen 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 schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Kadaster

17

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) 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. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek en/of pand hebben.
7. Indien de schadepeningen 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 bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privégedeelte tot een hogere verzekeringspremie dan zonder dit gebruik verschuldigd zou zijn geweest, dan komt die meerdere premie voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

**G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE
GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN**

Artikel 9

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 10

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het mede-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, Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 11

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in/op de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het daarin/daarop plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
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 afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf. Iedere eigenaar en gebruiker zal gedogen dat ruimten voor de opslag van vuilnis tevens overeenkomstig de bestemming van die ruimten wordt gebruikt door de gerechtigden tot de eengezinswoningen plaatselijk bekend Henry Moorepassage 19 tot en met 31 (oneven nummers) en 35 tot en met 55 (oneven nummers) alsmede door gerechtigden tot de appartementsrechten plaatselijke bekend Henry Moorepassage 1 tot en met 17 (oneven nummers) en 57 tot en met 73 (oneven nummers) alles te Capelle aan den IJssel
4. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. De vergadering kan besluiten het in de derde zin van het derde lid bedoelde gedogen te beëindigen of besluiten aan het gedogen voorwaarden te verbinden.

Artikel 12

Kadaster

19

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privé gedeelten van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het gebouw, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en iedere 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 13

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 14

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

Artikel 15

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 een doen of nalaten van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel of van zijnentwege aanwezige derden en hij

is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

H. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 16

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte mits aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder wordt toegebracht.
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. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
voor de appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 5;
woningen en bergingen;
voor het appartementsrecht met indexnummer 6; parkeerplaatsen en bergingen;
met dien verstande evenwel dat anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening, de opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.
In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.
Het is niet toegestaan in privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek en geestverruimende middelen (waaronder begrepen de handel in drugs) uit te oefenen.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het, in andere dan sanitaire ruimten of bergingen, niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij

Kadaster

21

dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

6. 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 ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. 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 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort met name:

- a. het binnenschilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, de afwerklagen van balcon, waaronder mede begrepen het tijdig vervangen van de tegels op de balcon en terrassen, de afwerklagen van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privé gedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen en het schilderwerk van de radiatoren;
 - b. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de 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.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Het bepaalde in de leden 2 en 3 van dit artikel is mede van toepassing op de kasten die zich, op de hoogte van het souterrain, bevinden in de trappenhuizen behorende tot de appartementsrechten met index 1 tot en met 5, welke kasten gemeenschappelijke technische installaties bevatten.
5. 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 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht.
6. 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.
7. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Kadaster

23

2. Iedere eigenaar en gebruiker moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit en telefoon met bijbehorende meters en installaties gedogen.
3. Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.

Artikel 19

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 20

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 plaats gehad.
In dat geval komt de schade voor rekening van 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.
4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé gedeelte.

Artikel 21

1. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op de terrassen behorende tot een privé gedeelte 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.

3. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd om tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
4. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 22

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.

I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 23

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik 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 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven. De in dit artikel bedoelde verplichting zal niet gelden ten aanzien van de volmachtgevers sub 1 tot en met 6.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

Kadaster

25

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

3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking 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 en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 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 24

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 25

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 23 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 23 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 24 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hier uit verwijderd worden en hem kan het (mede-)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de 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 het 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.

J. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 26

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 bepalingen bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; of
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers; of
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstooring van de rust in het gebouw; of
 - 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 een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

Kadaster

27

2. Worden een 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 vóór 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 ten minste 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 37, 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 gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de desbetreffende gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid 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.

K. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 27

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en 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 verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 37, zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 37, vijfde en zesde 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.

Kadaster

29

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 vervreemding 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.

L. OVERTREDINGEN**Artikel 28A**

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van dit 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 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.
Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten zullen de verbeurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegevoegd.
4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is artikel 6, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. ONDERSPLITSING

Artikel 28B

Undersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering.

N. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

Algemene Bepalingen

Artikel 29

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Rodinrade, H. Moorepassage, M. Andriessenrade, te Capelle aan den IJssel"; zij is gevestigd te Capelle aan den IJssel.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 30

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 31

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 37, vijfde en zesde lid, dan wel 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 gedeponoord op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering, en na verkregen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

Kadaster

31

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in samenhang met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

Vergadering van eigenaarsArtikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Capelle aan den IJssel of op een nader door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden 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 vastgesteld voor het aangevallen 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 ten minste twintig 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 worden al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangend voorzitter afwezig dan 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 een 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 ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: zes (6). Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.
3. In geval van ondersplitsing zullen de ondereigenaars van het desbetreffende in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voor het bijwonen van de vergadering, het woord daarin voeren en het stemrecht uitoefenen, worden vertegenwoordigd door de vereniging van ondereigenaars - op de wijze als in artikel 5:126, lid 2, Burgerlijk Wetboek is bepaald - dan wel door een door de betreffende vergadering van ondereigenaars aan te wijzen lid van het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.

Kadaster

33

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 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 34

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

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 33, derde lid en artikel 34, eerste lid.

Artikel 36

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met algemene stemmen
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Bij staking van stemmen over personen wordt een tweede keer gestemd. Staken de stemmen wederom dan beslist het lot.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars, respectievelijk de in lid 1, onder (b) van artikel 37 bedoelde eigenaars, schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

Artikel 37

- 1.a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet bij of krachtens dit reglement aan het bestuur toekomt.
- 1.b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 5, voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.
2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de vergadering. Zij kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij zij daartoe vooraf in de vergadering heeft beslist.
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 gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

Kadaster

35

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering en het bestuur, voor zover dit redelijkerwijze 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 algemene stemmen
6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde 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.
7. Het in het vijfde lid in samenhang met het 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.
8. Op besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 5:131, vierde lid, Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

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, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
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 39

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

Bestuur van de vereniging

Artikel 40

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
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. 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 de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, onderhoud en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 31. 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 meest 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 vaststellingsovereenkomsten alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader

8

Kadaster

37

door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. 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. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.
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 (e-mail)adres en het (fax-) telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 41

- 1 De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. besluiten als bedoeld in artikel 37, eerste lid, onder (b), en de uitwerking daarvan;
 - b. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128

Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

- c. het gebruik van de privé gedeelten;
- d. de orde van de vergadering;
- e. de instructie aan het bestuur;
- f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderhavige reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. 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.

O. INDEX

Artikel 42.

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op basis negentienhonderd vijffennegentig is honderd (1995=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo

Kadaster

39

nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

P. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 43

Op de eigenaars zijn, ieder voor zover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in een akte van transport op negenentwintig december negentienhonderddrieëntachtig verleden voor Mr. A.J.M. van Velzen, notaris te 's-Gravenhage, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op negen januari negentienhonderdvierentachtig in deel 8162 nummer 21 luidende als volgt.

"B2 op deze verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Capelle aan den IJssel", hierna te noemen "de Algemene Verkoopvoorwaarden" vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente van vier april negentienhonderdzesenzestig en opgenomen in een akte verleden op veertien juni negentienhonderdzesenzestig voor W. van der Meulen, destijds notaris te Capelle aan den IJssel, gewijzigd bij besluit van de raad van die gemeente van achtentwintig juni negentienhonderdzesenzeventig, goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland bij beschikking G.S. nummer B 42131 van achtentwintig juli negentienhonderdzesenzeventig, welke wijziging werd opgenomen in een akte verleden op zevenentwintig september negentienhonderdzesenzeventig voor L.J. Hylarides, notaris te Capelle aan den IJssel, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 5261 nummer 17, met dien verstande dat blijkens de koopovereenkomst enkele wijzigingen zijn aangebracht zodat de te dezer zake van belang zijnde bepalingen luiden als volgt:

Artikel 1

1. de gemeente verleent geen vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, noch voor haar onbekende erfdiensbaarheden of lasten, welke men beweren mocht op het gekochte te hebben, zijnde haar geen op het verkochte rustende erfdiensbaarheden of lasten bekend.
2. het verkochte zal worden geleverd vrij van hypotheken, hypotheaire inschrijvingen en beslagen, alsmede vrij van huur, pacht en eventuele andere gebruiksrechten.

3. de koopster is verplicht tot naleving van al zodanige verplichtingen als bij de verkrijging van het verkochte onroerend goed op de gemeente overgingen, voor zover laatstgenoemde is gehouden deze verplichtingen op te leggen.

4. de gemeente draagt aan de koopster over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke zij tegen haar rechtsvoorgangers in de eigendom of tegen derden terzake van het verkochte onroerend goed heeft.

5. onder- of overmaat zal aan de gemeente, noch aan de koopster enig recht verlenen.

6a. de koopster moet het verkochte zo spoedig mogelijk door of vanwege de bewaarder der hypotheeken, het kadaster en de scheepsbewijzen te Rotterdam doen opmeten en het resultaat daarvan ter kennis van de gemeente brengen door toezending van een exemplaar der betrekkelijke uittreksels uit de plans en leggers van het kadaster.

b. onverminderd in het artikel II, sub 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bepaalde moet voor het verlijden van de transportakte in elk geval een voorlopige perceelsvorming hebben plaatsgevonden, waarvan het resultaat op de sub a. omschreven wijze ter kennis van de gemeente Capelle aan den IJssel is gebracht.

c. indien voor het verlijden van de transportakte slechts een voorlopige perceelsvorming heeft plaatsgevonden, moet de koopster zo spoedig mogelijk; doch in elk geval onmiddellijk na voltooiing der hierna te vermelden bebouwing, op de sub a. omschreven wijze de definitieve meting aanvragen en ter kennis van de gemeente Capelle aan den IJssel brengen.

7. alle kosten en rechten op de verkoop en de levering vallende alsmede de kosten van de sub 6 van dit artikel bedoelde kadastrale opmeting zijn voor rekening van de koopster.

Artikel III

1. de koopster moet het verkochte terrein zelve doen bebouwen zoals in het desbetreffende (voorlopige) koopcontract en in het desbetreffende raadsbesluit tot verkoop van bouwterrein nader is omschreven.

2. met deze bouw zal - behoudens door Burgemeester en Wethouders van Capelle aan den IJssel op gronden van billijkheid of overmacht te verlenen uitstel - uiterlijk zes maanden nadat het desbetreffende raadsbesluit tot verkoop van bouwterrein door gedeputeerde staten of in geval van beroep door de Kroon zal zijn goedgekeurd, doch niet eerder dan na goedkeuring van het onderhavige bouwplan door de Centrale Beleggings Raad van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, moeten worden aangevangen en regelmatig en met bekwame spoed moeten worden doorgegaan, zo, dat deze uiterlijk vierhonderd werkbare werkdagen na goedkeuring van bovenbedoelde raadsbesluit, doch niet eerder dan uiterlijk vierhonderd

Kadaster

41

werkbare werkdagen na goedkeuring van het onderhavige bouwplan door de Centrale Beleggings Raad van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, zal zijn voltooid.

3. tenzij de in sub 1 en 2 bedoelde bebouwing is voleindigd en een desbetreffende verklaring door Burgemeester en Wethouders zal zijn afgegeven, zal of zullen het verkochte en/ of de op het zelve gestichte of te stichten opstallen, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van Capelle aan den IJssel niet geheel of gedeeltelijk mogen worden vervreemd of met zakelijke genotsrechten worden bezwaard.

4. indien de koopster in strijd met één der sub 1 en 2 van dit artikel genoemde bepalingen handelt, zal zij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, bij wege van schadevergoeding een som, groot vijf en twintig procent van de koopsom aan de gemeente Capelle aan den IJssel moeten betalen, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende, van deze afkomstige aanmaning.

5. indien de koopster in strijd met de sub 3 van dit artikel genoemde bepalingen handelt, zal zij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, bij wege van schadevergoeding een som, groot eenhonderd vijf en twintig procent van de koopsom aan de gemeente Capelle aan den IJssel moeten betalen, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende van deze afkomstige aanmaning.

6. de koopster maakt zich sterk, dat, onverschillig of aan het sub 8 van dit artikel bepaalde al dan niet is voldaan, alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede alle andere eventuele gebruikers van het geheel of gedeeltelijk verkochte of de daarop te stichten opstallen, de hiervoren op haar koopster gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen zullen nakomen en verbindt zich bij overtreding de sub 4 van dit artikel genoemde schadevergoeding te betalen.

7. Indien meerdere personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de sub 4 of 5 van dit artikel genoemde schadevergoeding, onverschillig uit welken hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal hun aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn, onverminderd het regresrecht van hem, die het verschuldigde betaalt, op zijn opvolgers in eigendom, voor zover deze voor de betrekkelijke schadevergoeding mede aansprakelijk mochten zijn.

8. Zolang de bouw overeenkomstig het bepaalde sub 1 en 2 van dit artikel niet is voltooid, moeten bij elke gehele of gedeeltelijk vervreemding van het gekochte, waartoe volgens het bepaalde sub 3 van dit artikel toestemming is gegeven, de hiervoren in dit artikel gestelde bepaling, alsmede deze bepaling (8) in de akte van vervreemding woordelijk worden

opgenomen onder gebondenheid van de overdragende partij, die zulks geheel of gedeeltelijk verzuimt, respectievelijk – in geval meerdere personen gezamenlijk als overdragende partij optreden – onder gebondenheid van deze allen als hoofdelijke debiteuren, om, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal nodig zijn, bij wege van schadevergoeding aan de gemeente Capelle aan den IJssel een som groot vijf en twintig procent van de koopsom te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning.

Voorts zijn van toepassing de navolgende bijzondere voorwaarden:

B. 3. Koopster verplicht zich gemelde percelen bouwgrond zelve te doen bebouwen met tweehonderdvierentachtig woningen in de sector premie-huur, alsmede een verhoogd voetgangersgebied cum annexis, zulks met inachtneming van het hieromtrent tussen partijen bekende schetsplan en overeenkomstig de daartoe door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel ingevolge de desbetreffende bepalingen van de Woningwet en de Bouwverordening te verlenen bouwvergunning.

Wijzigingen van het in deze voorwarde bedoelde bouwplan behoeven de goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders.

B. 4a. Koopster stemt ermee in, dat de in deze overeenkomst bedoelde woningen door de Kabeltelevisie Capelle aan den IJssel B.V. te Capelle aan den IJssel worden voorzien van signaalkabels ten behoeve van de ontvangst van radio- en televisiesignalen en dat deze kabels aangesloten worden op de centrale antennevoorziening van voormelde vennootschap;

b. Koopster verplicht zich de kosten van aansluiting op het onder a. bedoelde net, binnen één maand na daartoe strekkende van de besloten vennootschap, onder a bedoeld, afkomstige aanmaning te voldoen.

B5. Koopster zal op het door haar gekochte terrein voor haar rekening ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel tenminste tweehonderdachtenveertig (248) parkeerplaatsen voor personenauto's (doen) aanleggen en als zodanig in stand houden.

Partijen komen overeen, dat de onder de woningen gelegen parkeerplaatsen door de koopster of haar rechtsopvolgers zullen worden verhuurd aan de huurder van de bovengelegen woningen.

B. 6a. Koopster zal een zogenaamd verhoogd voetgangersgebied met inbegrip van toegangstrappen, hellingbanen en bordessen (doen) bouwen overeenkomstig bestek en tekeningen van Architectengroep Sigmond B.V. te Heerlen, welke de goedkeuring van de hoofddirecteur van de dienst van de openbare werken van Capelle aan den IJssel behoeven. Het verhoogd voetgangersgebied cum annexis staat aangegeven met ruitarering op de aan deze akte gehechte grondverkoop tekening nummer 910/B;

Kadaster

43

- b. de afwerking aan de bovenzijde van bedoeld verhoogd voetgangersgebied zal door en voor rekening van koopster worden aangelegd en wat betreft de afwerking, bestaan uit tegels, afwaterend gelegd in een mortel op een waterdichte ondergrond. Drie maanden nadat een aanvang is gemaakt met de bouw van het verhoogd voetgangersgebied cum annexis, zal de gemeente aan de koopster een bijdrage in de kosten betalen van twee miljoen achthonderdvijfendertigduizend gulden (f 2.835.000,00) te verhogen met de krachtens de Wet op de Omzetbelasting negentienhonderd achteenzestig verschuldigde belasting;*
- c. koopster stemt er mee in, dat voormeld verhoogd voetgangersgebied cum annexis zal worden aangemerkt als openbare weg, als bedoeld in artikel IV, lid 1 sub III van de Wegenwet. De gemeente aanvaardt de verplichting tot beheer en schoonhouden van het wegdek van dat voetgangersgebied cum annexis en wordt aansprakelijk voor de gevolgen van het op onduidelijke wijze verrichten van betreffende schoonmaakwerkzaamheden;*
- d. de gemeente vrijwaart de koopster en haar rechtsopvolgers onvoorwaardelijk en zonder enige beperking terzake van alle akties, aanspraken of rechtsvorderingen, die derden jegens koopster en haar rechtsopvolgers pretenderen te hebben, ter zake van aan deze derden veroorzaakte schade in de ruimste zin, ontstaan door het gebruik door deze derden van het verhoogd voetgangersgebied cum annexis, veroorzaakt door het niet, niet tijdig, niet behoorlijk uitoefenen respectievelijk uitvoeren van het beheer en schoonhouden van de bovenzijde van het verhoogd voetgangersgebied;*
- e. koopster of haar rechtverkrijgende(n) is (zijn) jegens de gemeente verplicht de voormelde werken en constructies, welke tezamen het verhoogd voetgangersgebied vormen, technisch (bouwkundig) geheel voor haar (hun) rekening te onderhouden en in stand te houden zolang de aangrenzende bebouwing geheel of gedeeltelijk in stand blijft en alle daarvoor noodzakelijke onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden op eerste vordering van de gemeente te (doen) verrichten; indien die werkzaamheden niet tijdig of naar het oordeel van de gemeente op onvoldoende wijze worden uitgevoerd zal de gemeente die werkzaamheden voor rekening van de betrokken eigenaar doen uitvoeren;*
- f. de aansprakelijkheid ex artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de sub e bedoelde werken en constructies rust op de koopster of haar rechtverkrijgende(n) en is op dit gebouwde van overeenkomstige toepassing;*
- g. koopster of haar rechtverkrijgende(n) is (zijn) jegens de gemeente verplicht het verhoogd voetgangersgebied cum annexis slechts als één geheel te vervreemden;*

h. de kosten van aanleg en onderhoud van de openbare verlichting op het verhoogd voetgangersgebied cum annexis komen voor de rekening van de gemeente;

i. het is koopster na overleg en goedkeuring van/ met de directie van de dienst van openbare werken toegestaan het verhoogd voetgangersgebied nader in te richten.

B7. koopster zal ten genoegen van de gemeente ruimtelijke voorzieningen treffen en in goede staat onderhouden, welke strekken tot het verzamelen, het opslaan en afvoeren van huisvuil, emballage, fust en dergelijke.

B10. de hemelwaterafvoeren worden door en voor rekening van de koopster aangelegd. Het onderhoud, door koopster, sterkt zich uit tot de eigendomsgrenzen op maaivelddniveau.

B11. de kosten van de aan te leggen blokaansluitingen van de bebouwing op het gemeentelijk riool zijn voor rekening van koopster. De kosten van het onderhoud, het vervangen, het vernieuwen hieronder begrepen, zijn tot de eigendomsgrenzen op maaivelddniveau voor rekening van de koopster.

B12 Erfdienstbaarheden

De comparanten sub I en III handelend als gemeld, verklaarden bij deze te vestigen de volgende erfdienstbaarheden, inhoudende de verplichtingen ten laste van de door het Fonds gekochte gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 1329 en 716 (beide gedeeltelijk) als lijdend erf en ten behoeve van de aan de Gemeente Capelle aan den IJssel in eigendom verblijvende gedeelten van voormelde kadastrale percelen als heersend erf, te weten:

a. de erfdienstbaarheid tot het dulden van kabels, draden en dergelijke, te weten:

dat de eigenaren van het lijdend erf om niet mogen gedogen, dat ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel of openbare nutsbedrijven, voor openbare doeleinden isolatoren, kabels, draden, leidingen, straatnaam- en aanduidingsborden en dergelijke met bijbehorende werken op, aan of boven de op het lijdend erf te realiseren bebouwing zullen worden aangebracht en onderhouden;

b. de erfdienstbaarheid tot het hebben van een schoonwaterriool, duikers en riolering, te weten: de verplichting, dat de eigenaren van het lijdend erf moeten gedogen dat in het lijdend erf aanwezig zijn een schoonwaterriool, duikers en een riolering, een en ander zoals met onderbroken lijnen op de aan deze akte gehechte tekening 910b is aangegeven;

B13 Voorts wordt bij deze gevestigd door de comparanten sub I en III, handelend als gemeld, ten behoeve van de door het Fonds gekochte gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 1329 en 716 (beide gedeeltelijk) en ten laste van de onmiddellijk om het gekochte gelegen gronden, welke aan de gemeente Capelle

Kadaster

45

aan den IJssel in eigendom verblijven, welke gronden eveneens deel uitmaken van voormelde kadastrale percelen de erfdienstbaarheid tot het hebben van fundamenteën, leidingen, overbouwingen, luifels en dakoverstekken in, op en boven het lijdend erf.

B14 Indien de gemeente in het kader van haar overheidstaak terzake van die fundamenteën, luifels of dakoverstekken of krachtens verordening enige bijdrage of vergoedingen mocht heffen, zal het aldus betaalde direct na ontvangst door de gemeente worden gerestitueerd aan de eigenaren van het heersend erf, sub B13 vermeld, met dien verstande evenwel, dat de gemeente het recht behoudt om krachtens verordening precariorechten te heffen voor reclames boven openbare grond aan de bebouwing naast en boven het verhoogd voetgangersgebied. Deze restitutie geldt overigens uitsluitend voor die werken en overbouwingen, welke deel uitmaken van, of rechtstreeks voortvloeien uit de door koopster uit hoofde van deze overeenkomst te realiseren bebouwing.

B15 Voor iedere overtreding of bij niet nakoming van een der bepalingen genoemd onder B4, 5, 6a, b, e en g, 7, 10, 11 en 12 is de koopster, zonder dat de ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, aan de gemeente Capelle aan den IJssel een boete verschuldigd van tweehonderdvijftigduizend gulden (f 250.000,00) welke boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na daartoe strekkende van het college van Burgemeester en Wethouders afkomstige aanmaning.

B16 De bepalingen B4, 5, 6a, b, e en g, 7, 10, 11 en 12, alsmede deze bepalingen moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijgers van de eigendom of het zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding tot dat doel woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete, ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel, berekend naar vijfentwintig procent (25%) van de waarde van het verkochte ten tijde van het verzuim te verbeuren door de koopster en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom of het zakelijk genotsrecht en in geval van meerdere verkrijgers door hen als hoofdelijke schuldenaren, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, onverminderd het recht van de gemeente Capelle aan den IJssel om herstel van het gemaakte verzuim te vorderen. Deze bepaling heeft de strekking van de bepaling als bedoeld in artikel 6.5.3.4 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

B17 In afwijking van het bepaalde in de voorwaarden B15 en B16 zal koopster bij overtreding en/of verzuim in gebreke zijn nadat de koopster door het College van Burgemeester en Wethouders van de overtreding en/of verzuim schriftelijk in kennis is gesteld en de bij de in kennisstelling gegeven redelijke termijn zal zijn verlopen."

Kwalitatieve verplichting

In het Gebouw bevinden zich enkele technische ruimten waarin ondermeer technische installaties (regelkamers voor de stadsverwarming) zijn geplaatst, welke technische installaties eigendom zijn van N.V. Eneco en dienen ten nutte van het Gebouw en de daaromheen gelegen eengezinswoningen en appartementencomplexen. De Vennootschap en N.V. Eneco zijn overeengekomen dat door de Vennootschap ten behoeve van N.V. Eneco een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijke Wetboek wordt aangegaan inhoudende de verplichting:

1. tot het dulden en gedogen dat gemelde technische installaties door N.V. Eneco in de technische ruimten worden/zijn geplaatst en worden gehouden;
2. tot het dulden en gedogen dat Eneco zich toegang verschaft tot de technische ruimten voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de technische installaties;

een en ander onder de verplichting van Eneco tot het schoonhouden van het gedeelte van de technische ruimten waar de technische installaties zijn geplaatst en het onderhouden van de deur die de toegang tot de technische ruimten verschaft.

Ter uitvoering hiervan wordt de kwalitatieve verplichting zoals hierboven omschreven, door de verschenen persoon in haar hoedanigheid van gevolmachtigde van:

- a. de Vennootschap; en
- b. de naamloze vennootschap **N.V. Eneco**, statutair gevestigd te Rotterdam, mede kantoorhoudende te 2909 LC, Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75, ingeschreven in het handelsregister voor Rotterdam onder nummer 24246970;

opgelegd en aangenomen.

Van de volmacht van N.V. Eneco blijkt uit een schriftelijke volmacht die aan deze akte is gehecht (bijlage).

Kadaster

47

ArbitrageArtikel 44

1. Alle geschillen tussen de leden als zodanig onderling en die van een lid of de leden enerzijds en de vereniging anderzijds kunnen, indien althans op grond van deze statuten geen beroep meer openstaat bij de vergadering worden beslist door arbiters; ieder der partijen benoemt een arbiter. De gekozen arbiters benoemen gezamenlijk een derde arbiter. Indien binnen de termijn van vier weken na het ontstaan van het geschil niet door ieder der partijen tot benoeming van een arbiter is overgegaan, is de meest gereede partij bevoegd bevoegde Kantonrechter te verzoeken de tot benoeming van de arbiters over te gaan.
2. Een geschil is aanwezig wanneer een der leden of de vereniging verklaart dat dit het geval is.
3. De arbiters zijn bevoegd partijen, deskundigen en getuigen te horen en openlegging of onderzoek van boeken en bescheiden te vorderen.
4. De arbiters zullen rechtspreken als goede mannen naar billijkheid en in hoogste ressort.
5. Door het in dit artikel bepaalde wordt, ook als partijen overeengekomen zijn het geschil aan arbiters voor te leggen, niet uitgesloten de bevoegdheid van partijen om zich voor spoedeisende aangelegenheden om alsnog te wenden tot de President van de Rechtbank die terzake competent is in kort geding en om over te gaan tot het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden.
6. De partij, die conservatoire maatregelen heeft genomen, is gehouden binnen veertien dagen daarna het geschil voor te leggen aan de arbiters of de competente Kantonrechter als in het eerste lid van dit artikel is bepaald, zulks op straffe van verval van rechtswege van de conservatoire maatregelen.
7. In de arbitrale procedure is een gedaagde partij tot reconventioneel optreden bevoegd.
8. De procesorde wordt door de arbiters geregeld.

9. De arbiters zullen uitspraak moeten doen binnen twee maanden na de dag, waarop zij hun benoeming hebben aanvaard doch zijn bevoegd zonodig hun last maximaal drie maal met twee maanden te verlengen.
10. De arbiters zullen hun uitspraak ook in de vorm van een bindend advies mogen geven.
11. De in het ongelijk gestelde partij zal worden veroordeeld in de kosten van de arbitrage, waaronder begrepen zijn het honorarium en de verschotten van de arbiters en van de eventueel rechtskundige raadsman van de winnende partij. De arbiters zijn bevoegd deze kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren, indien alle partijen ten dele in het ongelijk worden gesteld. Onder verschotten zijn mede begrepen de kosten van getuigen en deskundigen.
12. De arbiters kunnen ter dekking van hun honorarium en verschotten een voorschot verlangen waarvan ieder der partijen een evenredig gedeelte moet voldoen en dat na afloop van het geschil zal worden verrekend op de voet van het bepaalde in lid 11 van dit artikel.

Volmacht

Van de volmacht blijkt uit een notariële akte op twaalf april tweeduizendtwee voor mr. R.M.J. van Gent, notaris te Heerlen, verleden.

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Den Haag, op de datum vermeld in de aanhef van de akte.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft ten slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om *vijftien uur en dertig minuten*

Getekend: de verschenen persoon en de notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

w.g. A. de Jong

Aantekeningen:

22125

34

167

vierentwintigste
gste

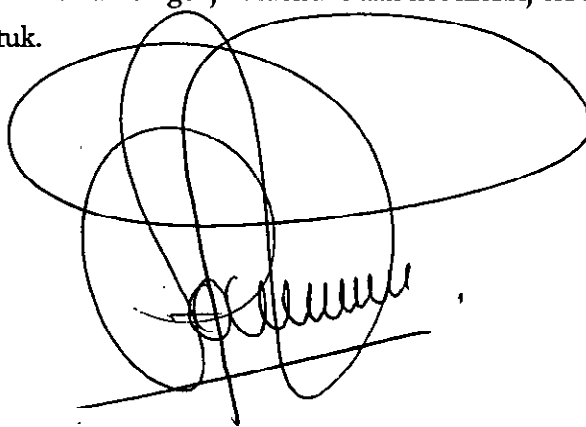
Kadaster

49

De ondergetekende, mr. Arie de Jong, notaris te Den Haag, redacteur van deze akte, verklaart dat ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.

W.g. A. de Jong

De ondergetekende, mr. Arie de Jong, notaris te Den Haag, verklaart, dat dit stuk een afschrift is van en gelijkloidend is aan het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4



"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **43150**

1		

1





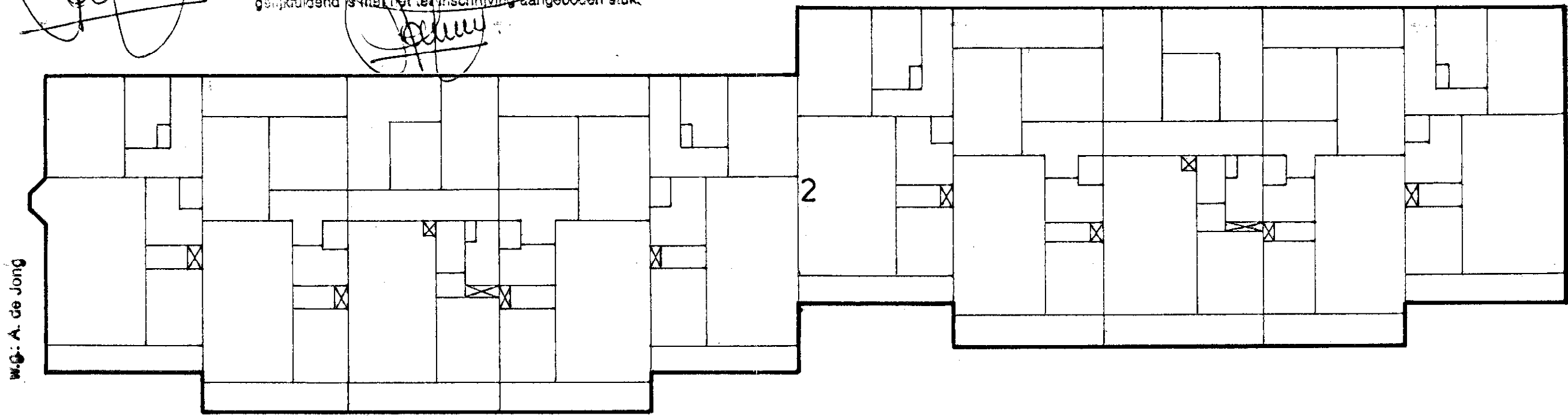
"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr.

43158

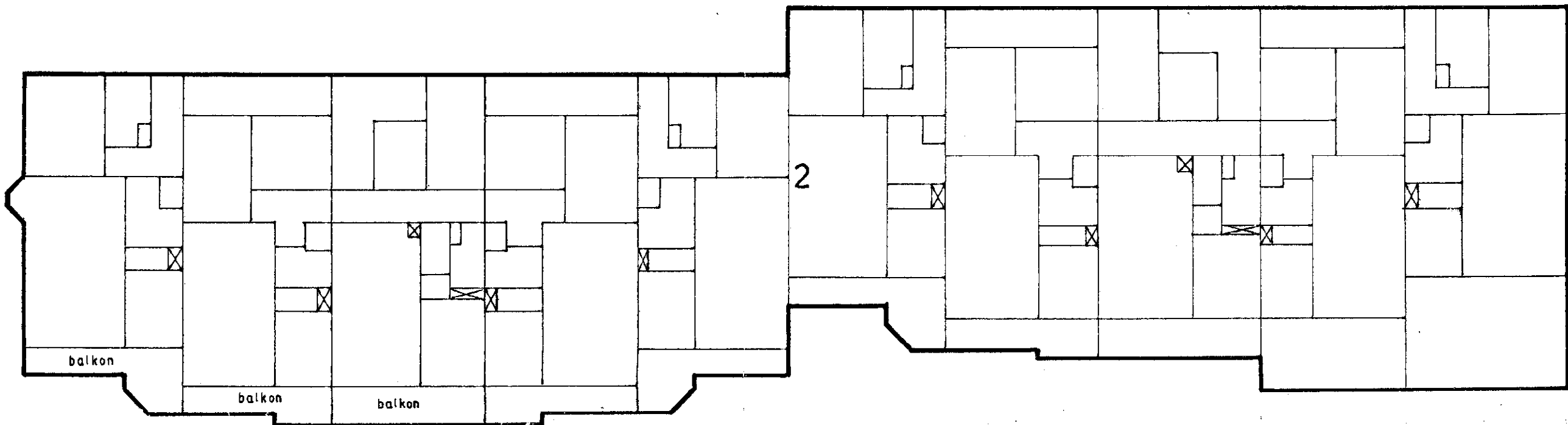
	2	

UITGEVEN VOOR AFSCHRIJF
als bedoeld in artikel 49, lid 3 van de Wet
op het notariaat, door mr. Arie de Jong,
notaris te Capelle aan den IJssel, op 4 april 2002.



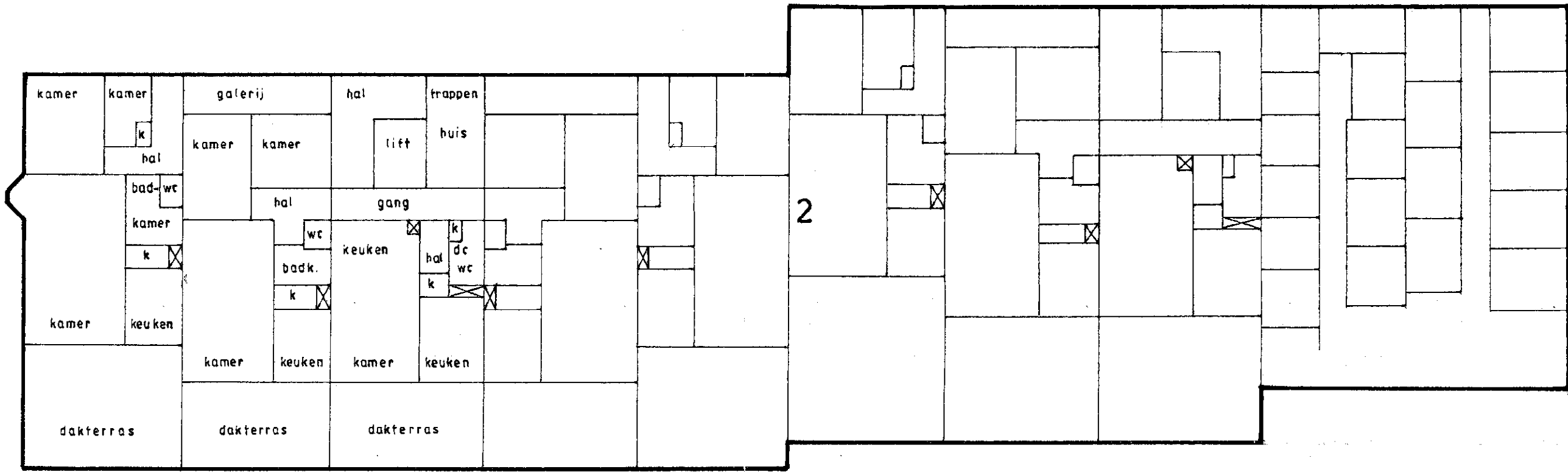
2e verdieping

1:200



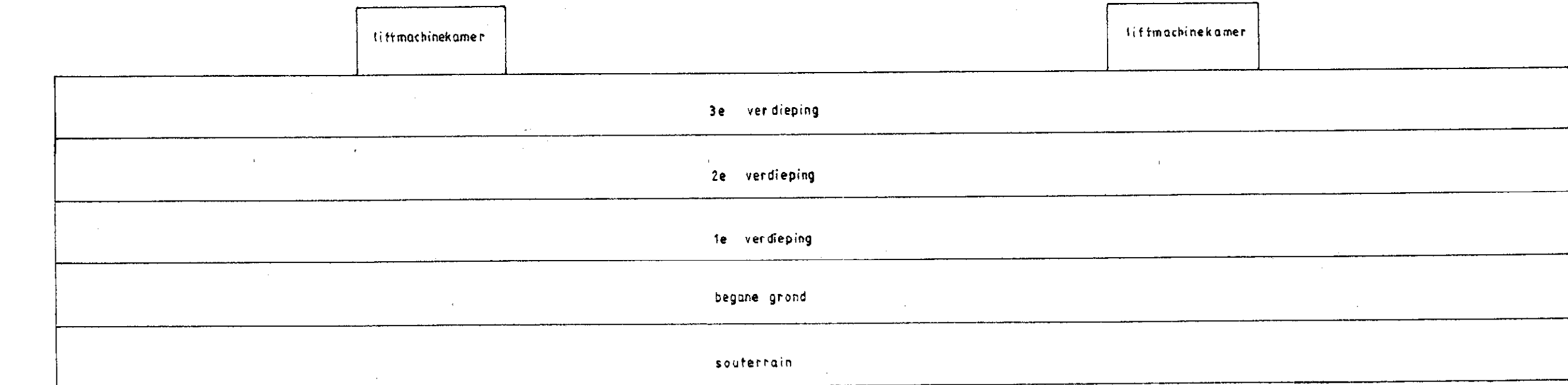
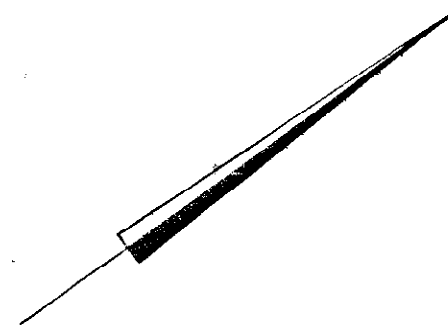
1e verdieping

1:200



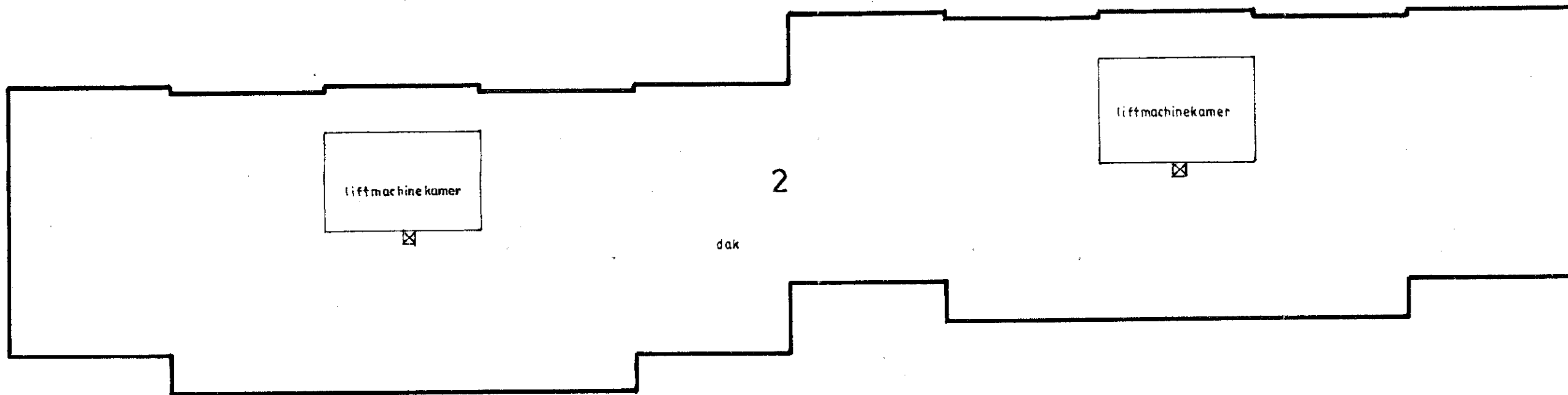
begane grond

1:200



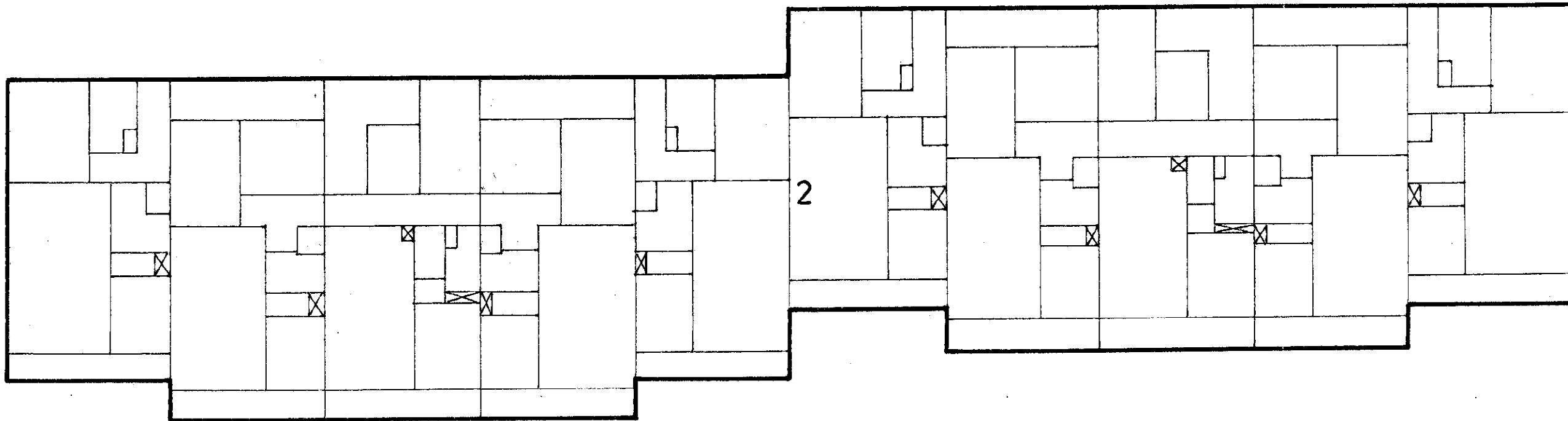
doorsnede

1:200



dak

1:200



3e verdieping

1:200

Portafolio nummer: 13.158
Tekening behorend bij beschrijving
in deel 22/26 nummer 30.
De bewaarder
M. H. Hommes

VOorgenomen SPlITSING IN
APPARTEMENTSRECHTEN VAN
DE KADASTRALE PERCELEN

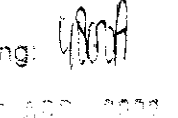
GEMEENTE CAPELLE AAN DEN IJSSEL

SECTIE D Nrs. 3837 en 3845

d.d. 4 april 2002

de NOTARIS, mr. A. de Jong te Lier

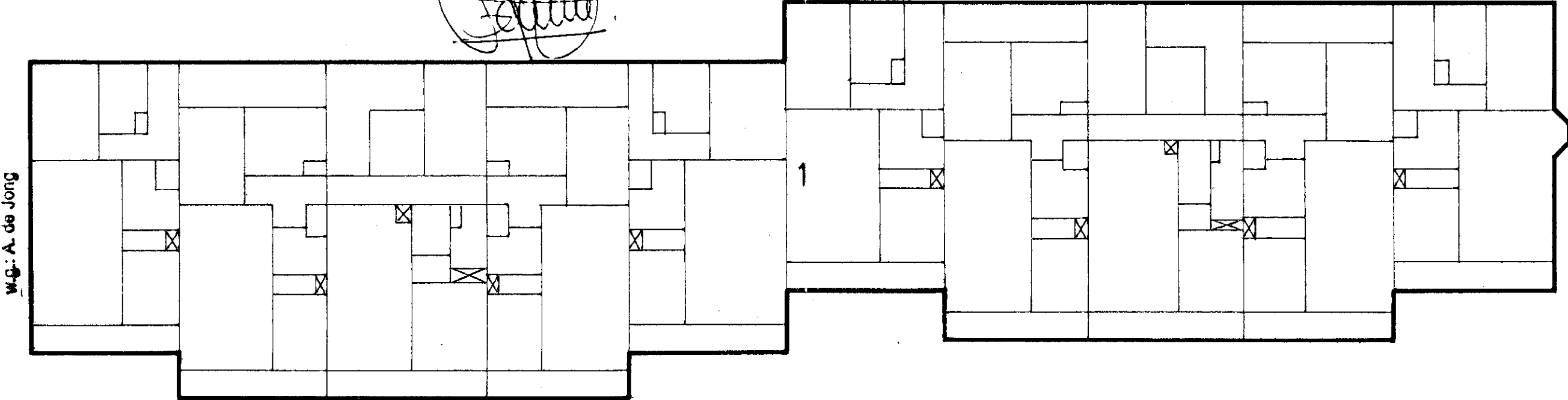
blad 3 van 8

Complex aanduiding: 
Rotterdam, 17 APRIL 2002
De ondergetekende, mr. A. de Jong, notaris te Lier, verklaart dat dit afschrift
geldig is en dat het met het ter inschrijving aangeboden stuk.
mr. H. Hommes

W.g.: A. de Jong

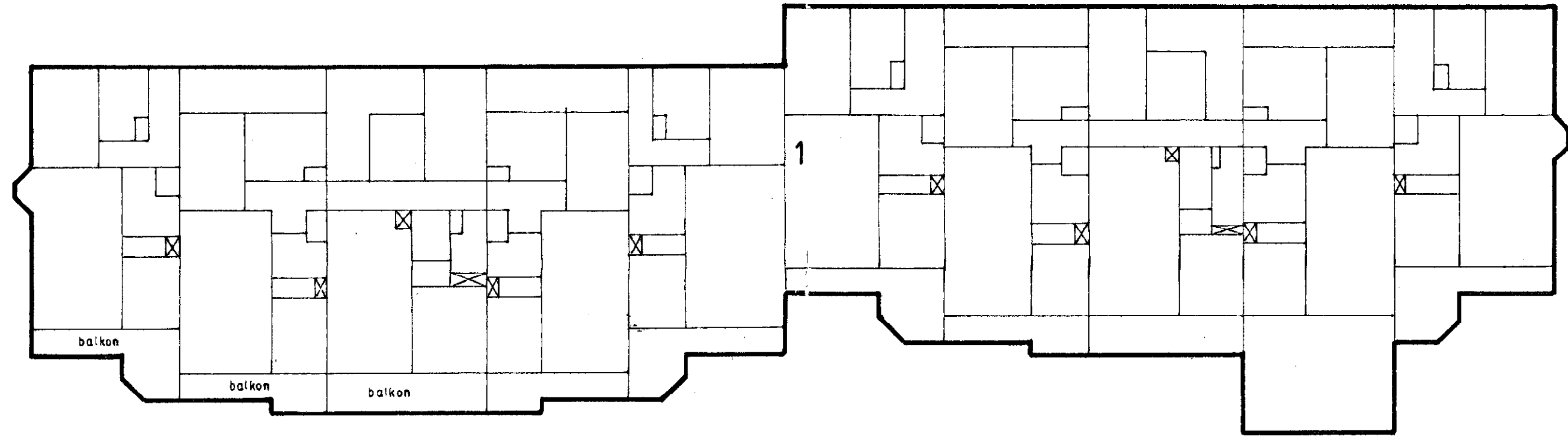
De ondergetekende, mr. A. de Jong,
notaris te Lier, verklaart dat dit afschrift
geldig is en dat het met het ter inschrijving aangeboden stuk.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIJF
als bedoeld in artikel 49, lid 3 van de Wet
op het notariambt, door mij, mr. A. de Jong,
notaris te Lier, op 17 april 2002



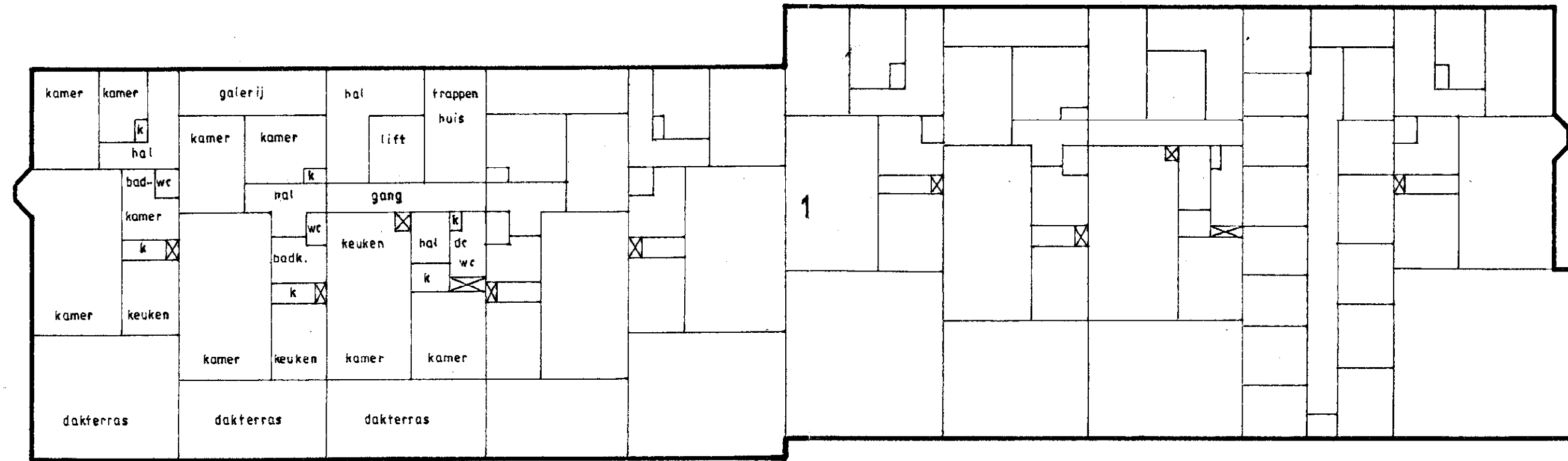
2e verdieping

1:200



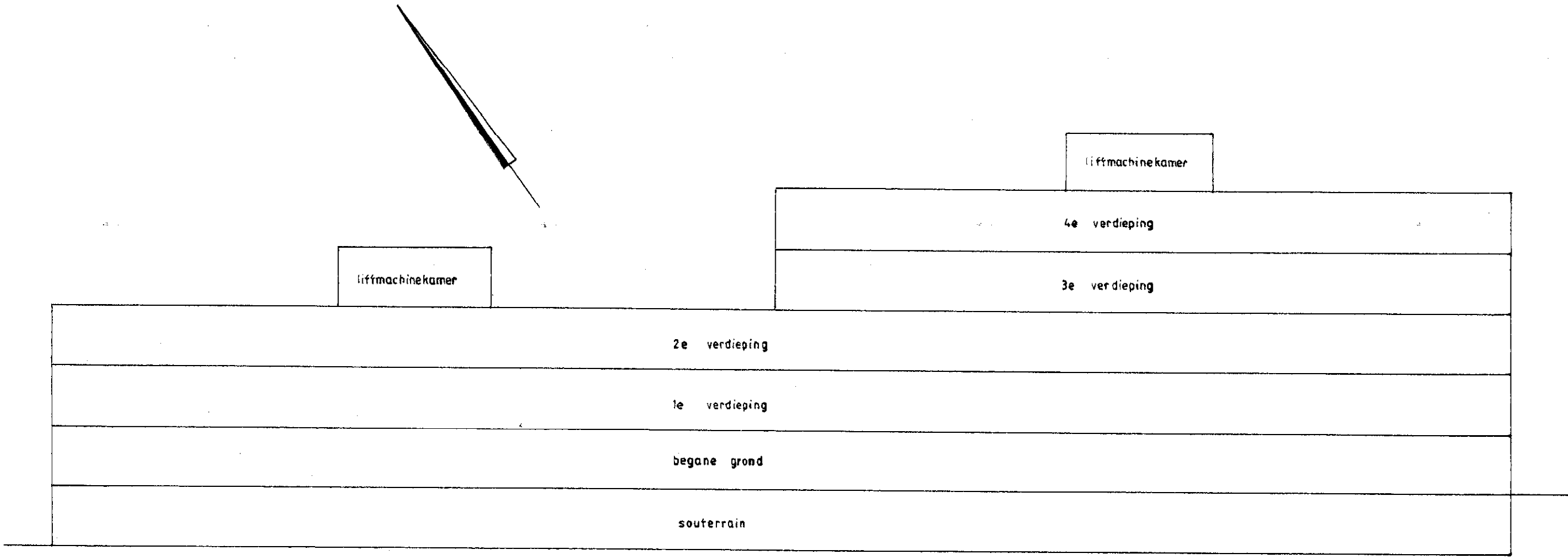
1e verdieping

1:200



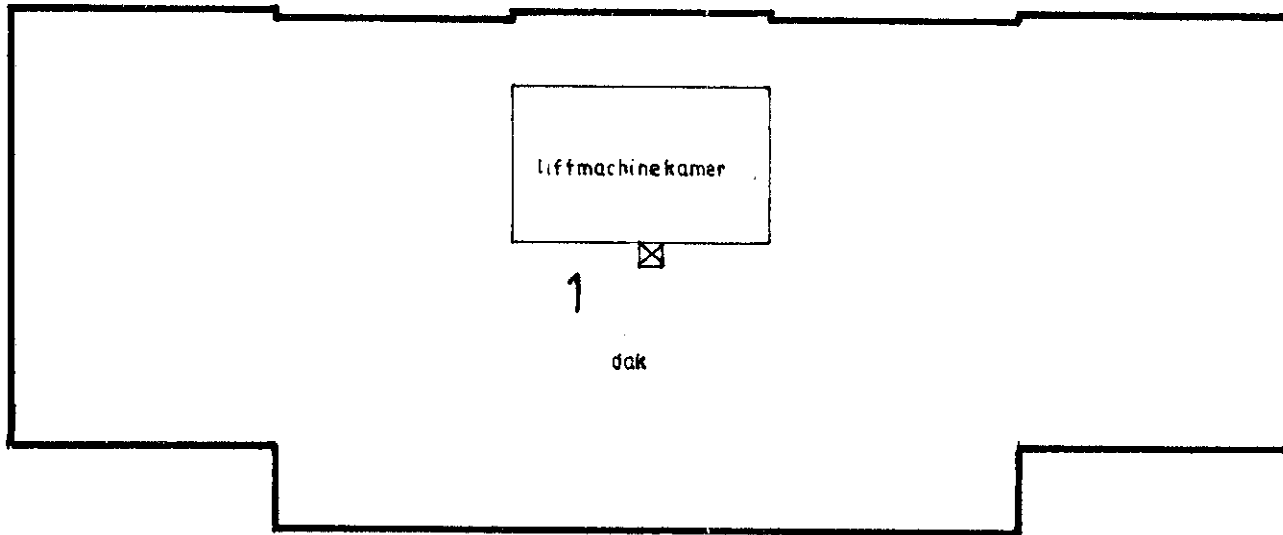
begane grond

1:200



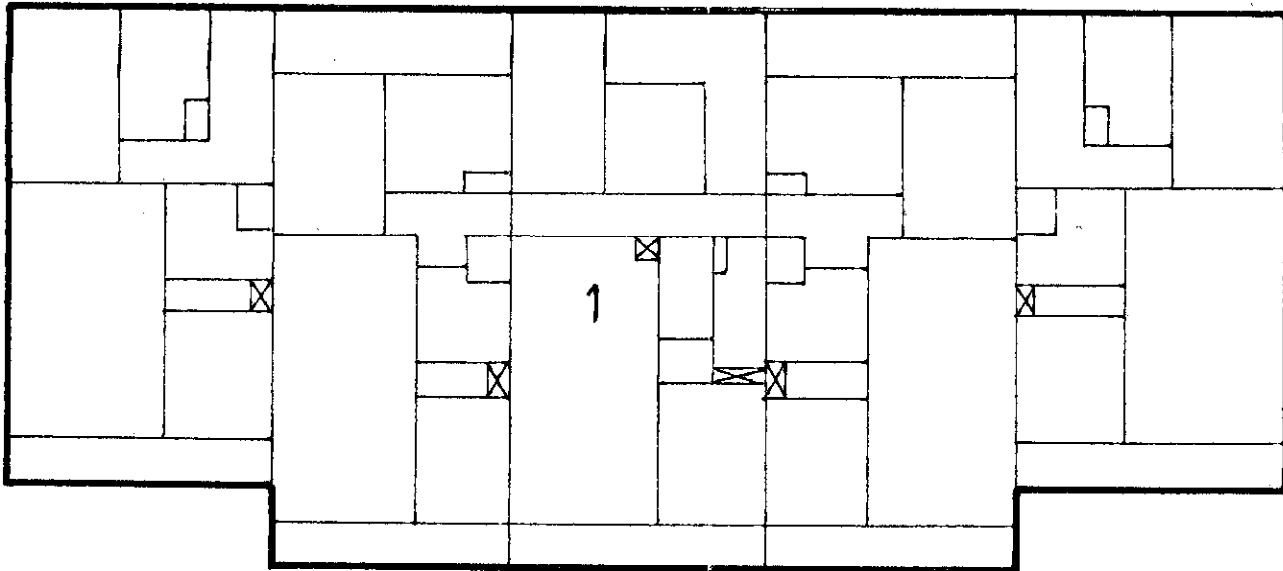
doorsnede

1:200



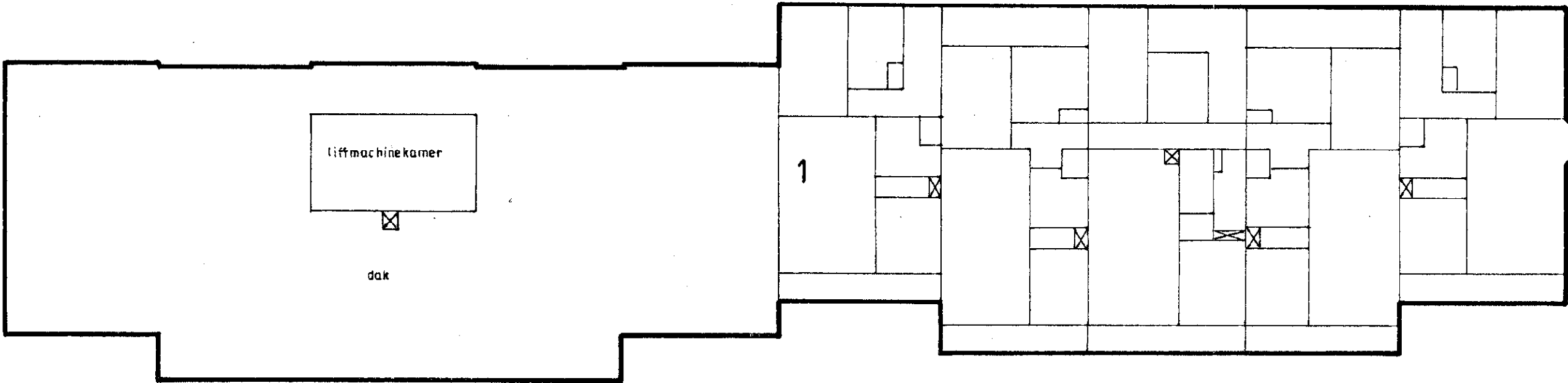
dak

1:200



4e verdieping

1:200



3e verdieping

1:200

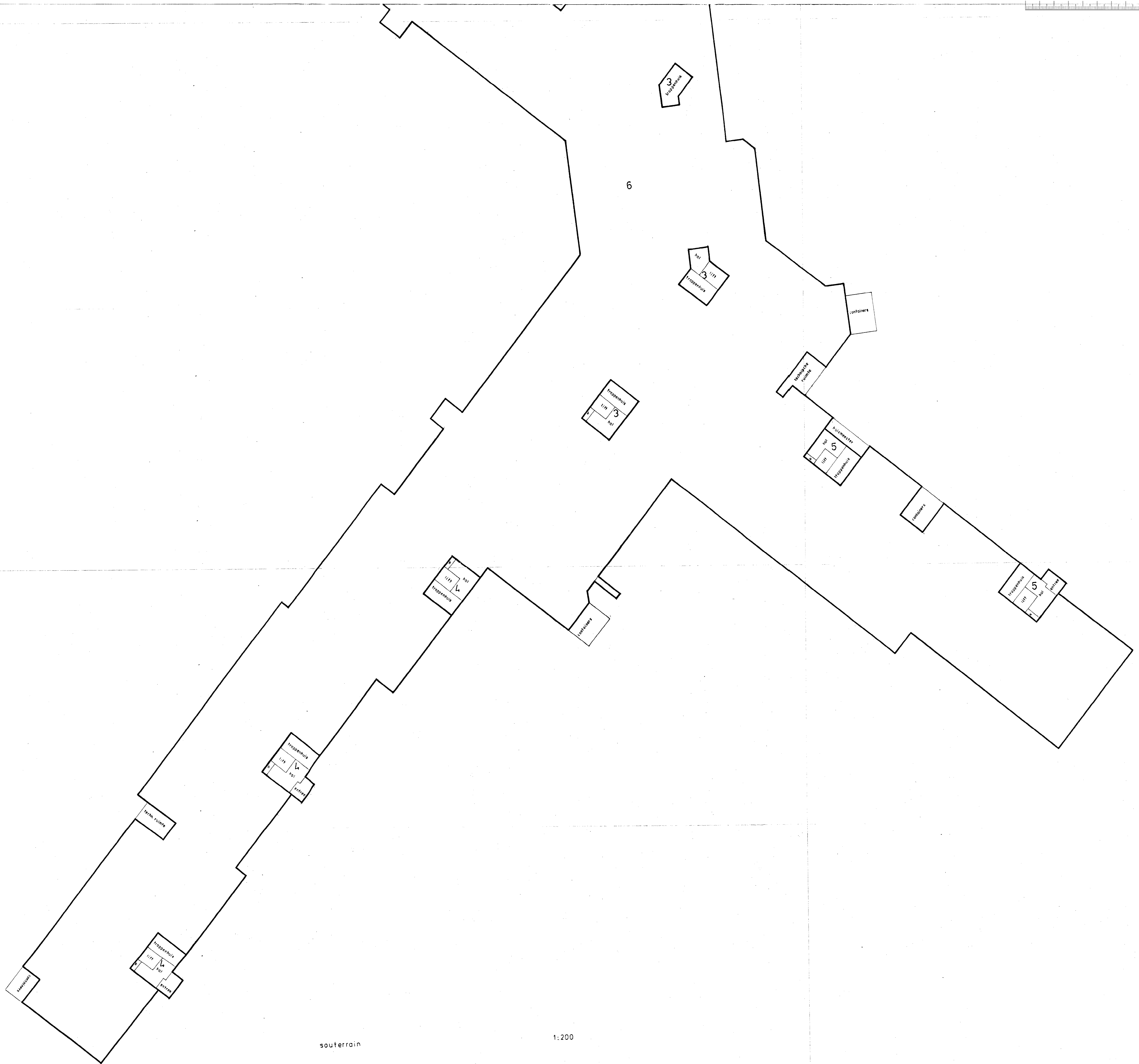
Portefeuille nummer: U358
Tekenning behorend bij inschrijving
in deel 27/28 nummer 54
De bewaarder
Mr. H. Hommes



"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **43150**

1		



souterrain

1:200



"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

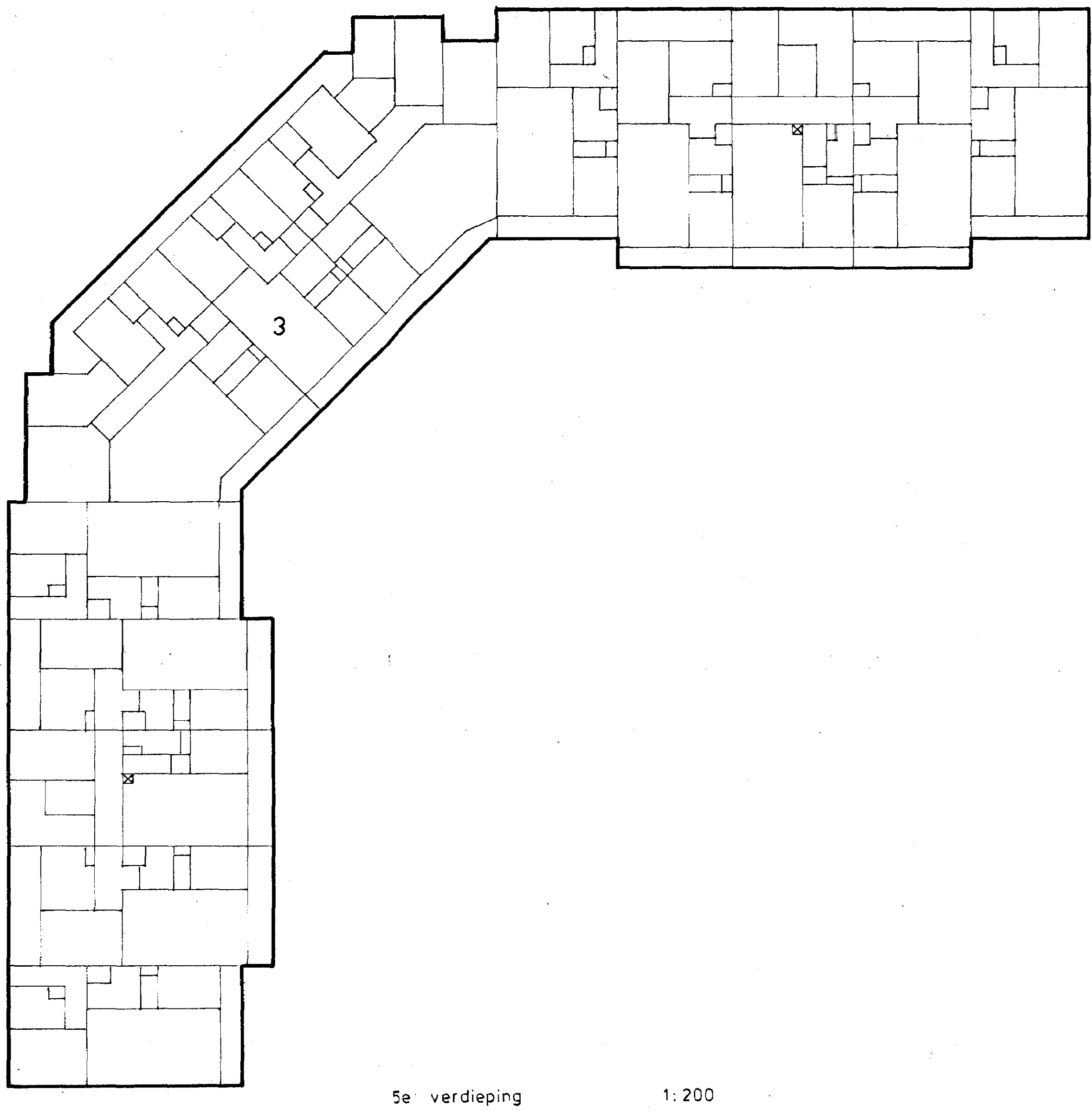
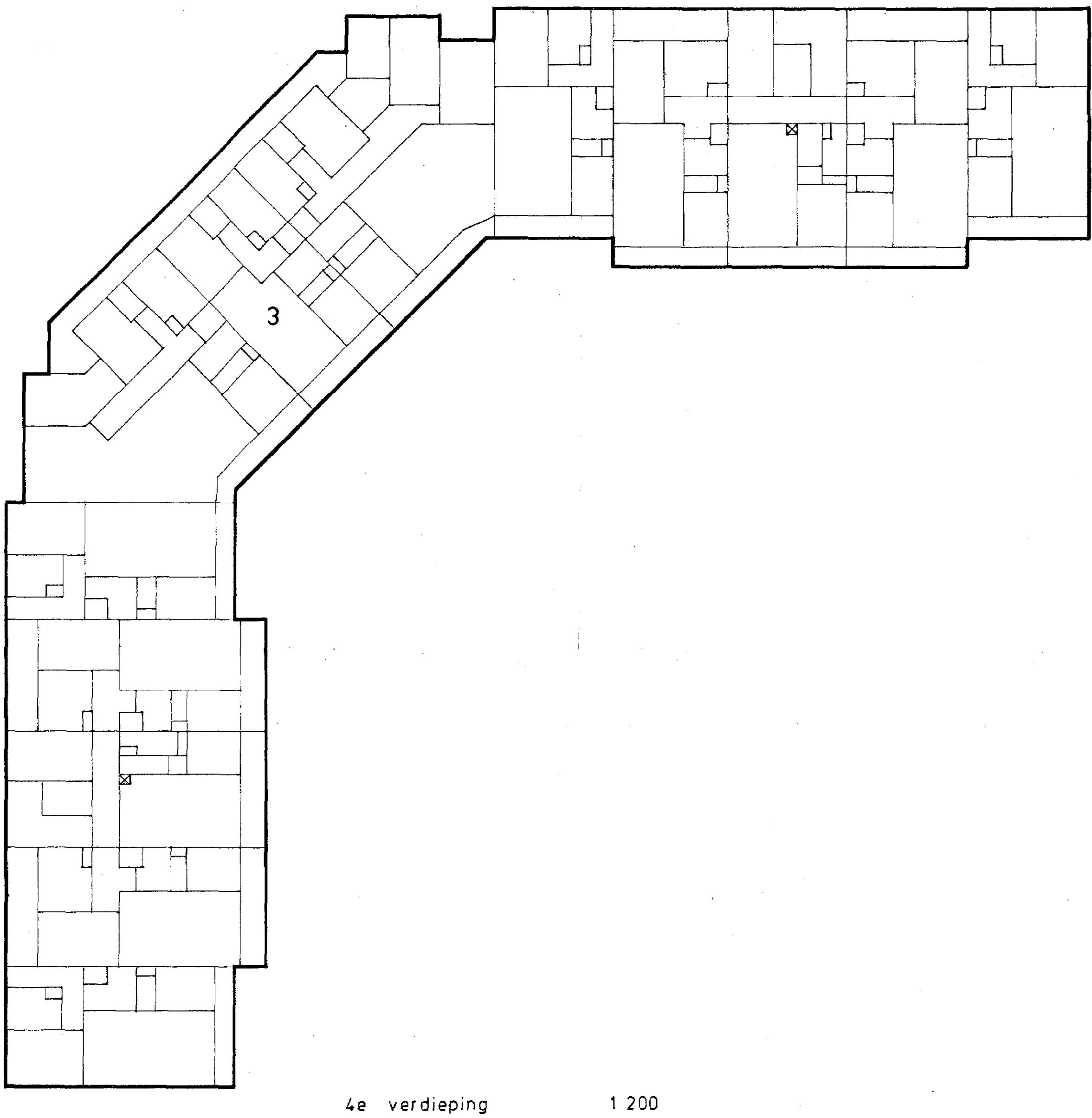
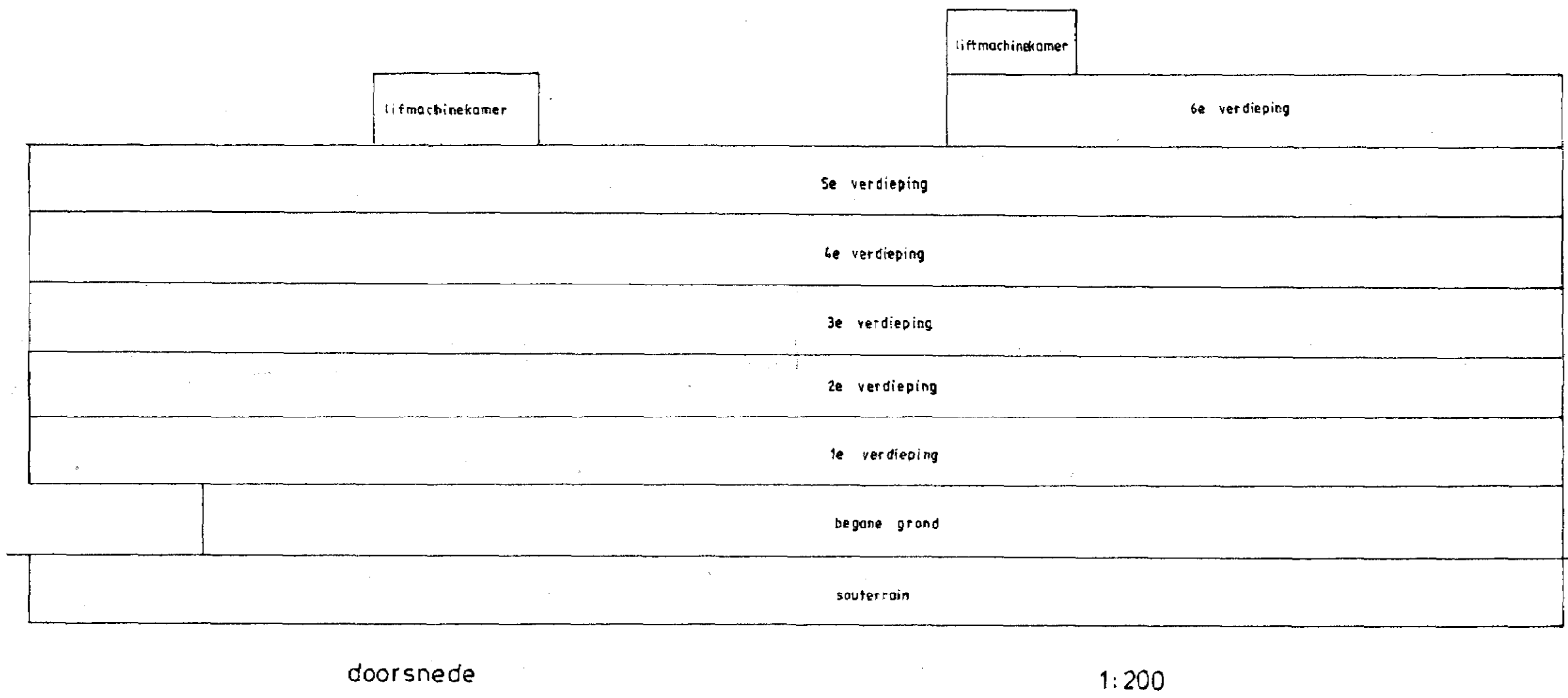
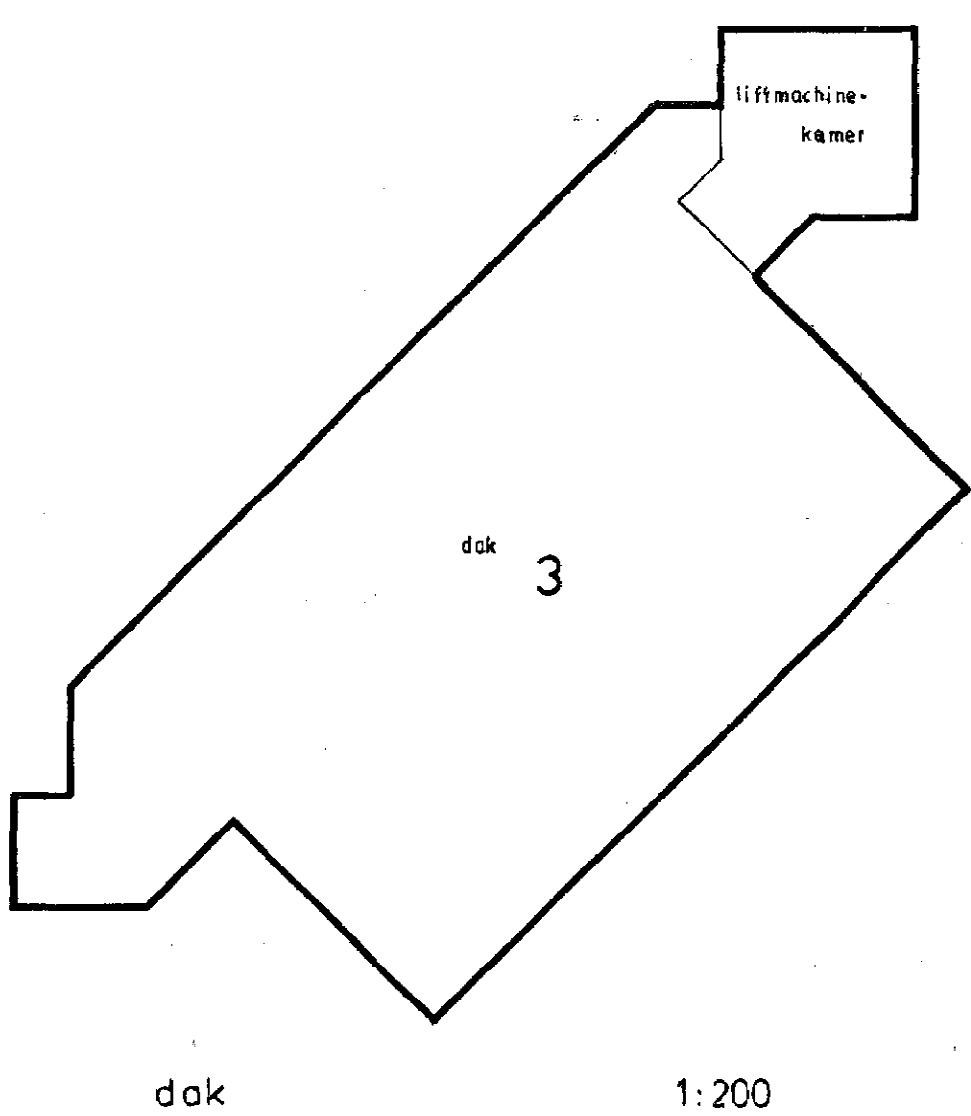
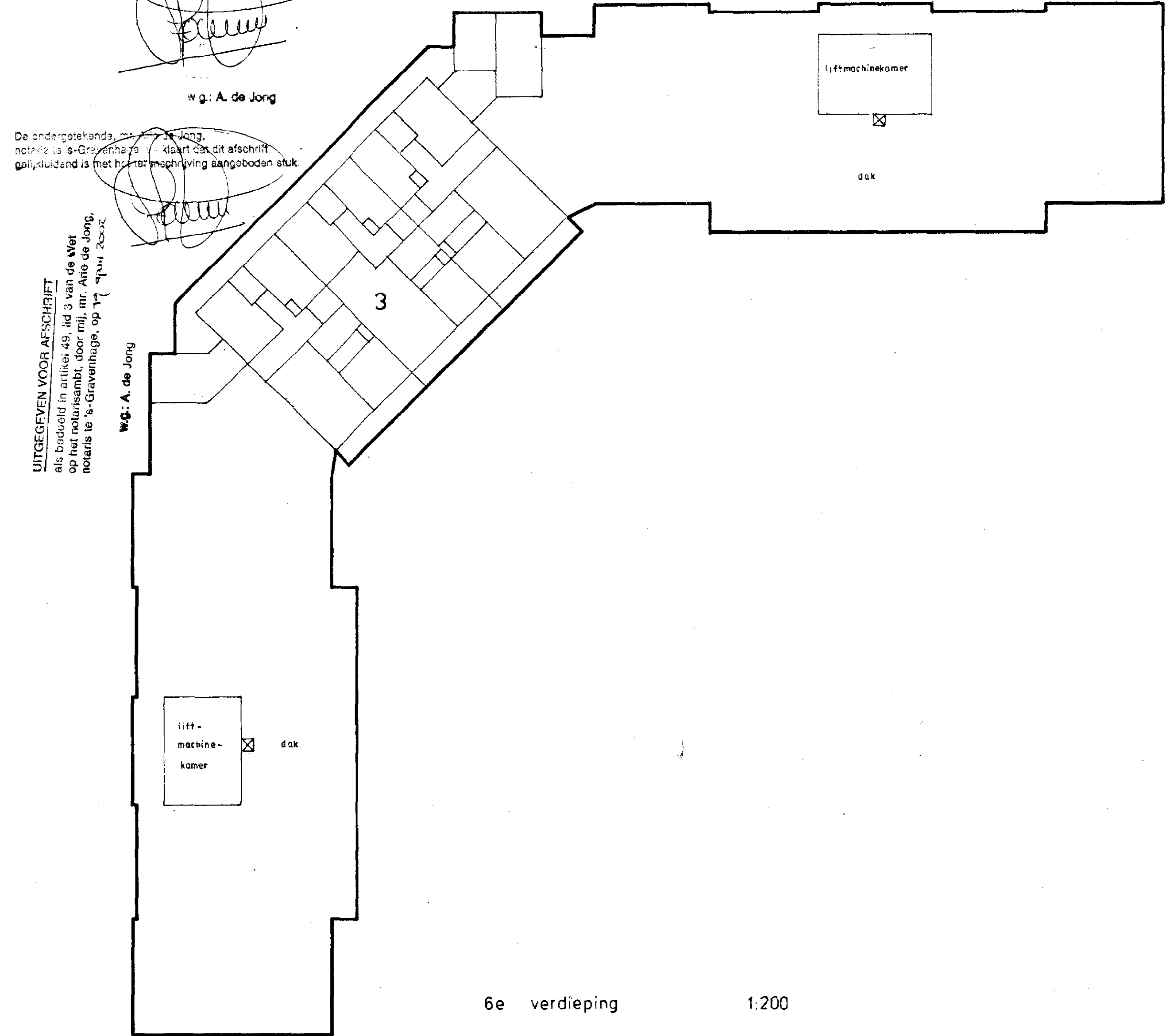
bijlage nr: **43158**

	2	

VOORGENOMEN SPLITTING IN
APPARTEMENTSRECHTEN VAN
DE KADASTRALE PERCELEN
GEMEENTE CAPELLE AAN DEN IJSSEL
SECTIE D Nrs. 3837 en 3845

d.d. 14 april 2002
de NOTARIS, w.g. A. de Jong te Den Haag

blad 6 van 8
Complex aanduiding: 17 AFD. 0002
Rijsoord, 17 AFD. 0002
De notaris is van de dienst van het
Kadaster en de openbare registers.



4 5 6 7 8 9 10 CM
Portefeuille nummer: 63158

Tekening behorend bij inschrijving
in deel 22 (25 nummer 3)

De bewaarder



Mr. H. Holmes

GEMEENTE **CAPELLE AAN DEN IJSSEL**

GEMEENTE **CAPELLE AAN DEN IJSSEL**

SECTIE D Nrs. 3837 en 3845

d.d. 4 april 2002
de NOTARIS, mev. A. de Gooijer te Den Haag

de NOTARIS,

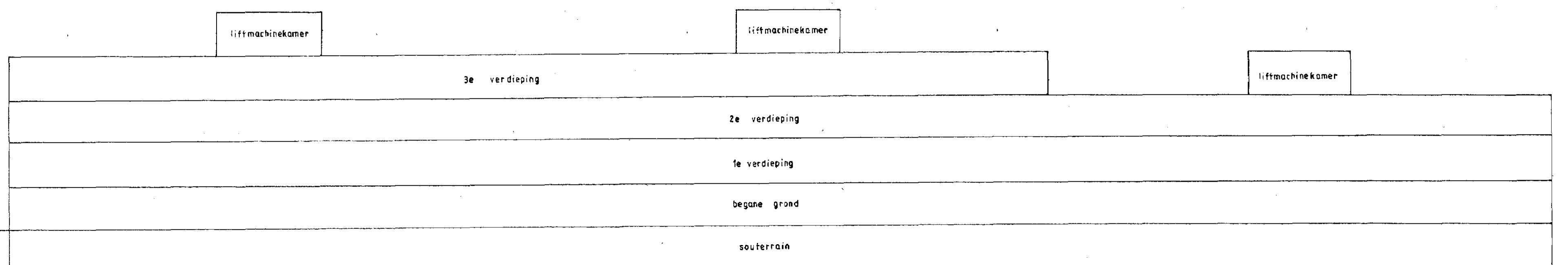
Complex aanduiding: *Wm*
 Datum: 17 APR. 1982
 De bevoegdheid is afgeleid van het
 kadaster en de openbare registers.

W.g.: A. de Jong

UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT
als bedoeld in artikel 49, lid 3 van de Wet
op het notarisambt, door mij, mr. Arie de Jong,
notaris te 's-Gravenhage, op 29 april 2002

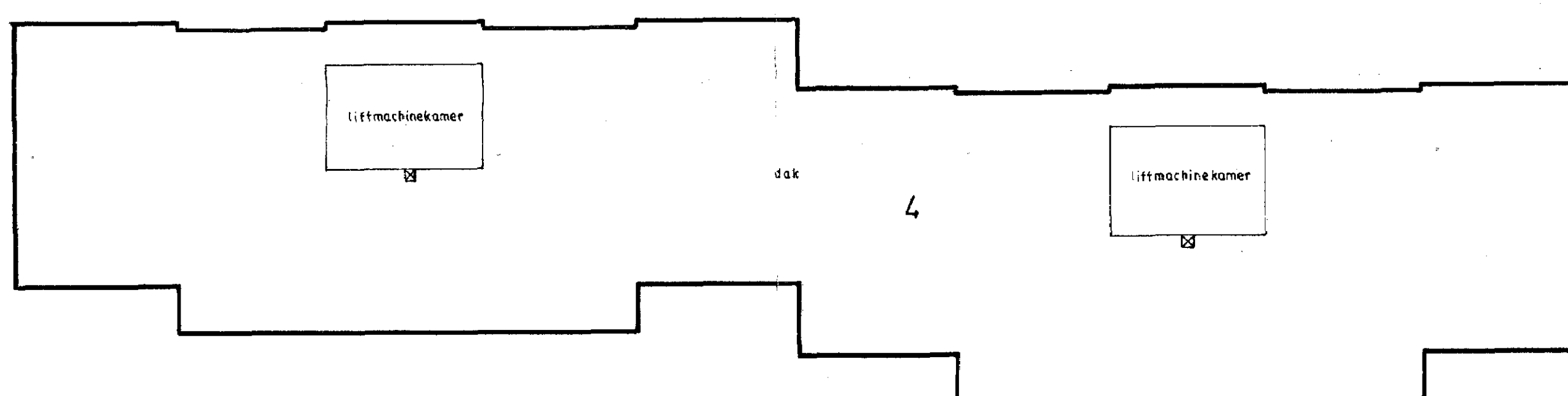
Da ondergetekende, mr. Arie de Jong,
notaris te 's-Gravenhage, verklaart het dit afschrift
oeflikkend is met het te inschrijving aangeboden stuk

Fig: A de Jong



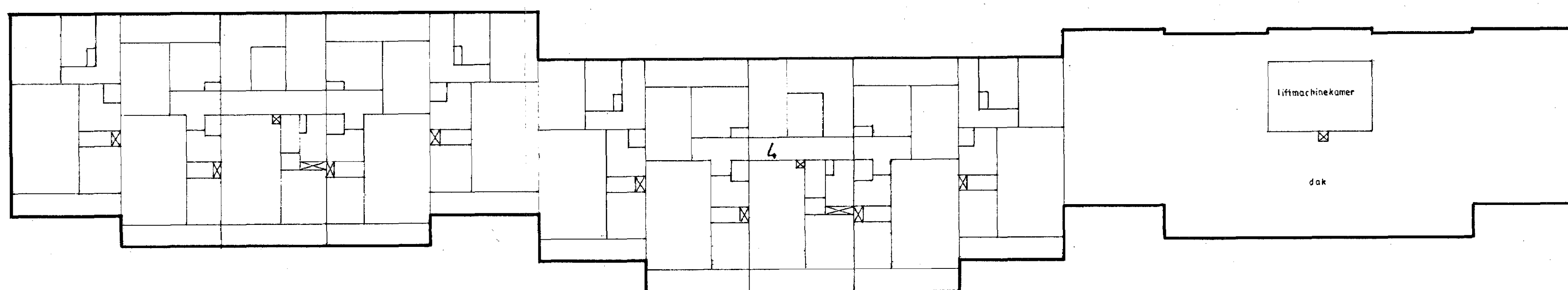
doorsnede

1:200



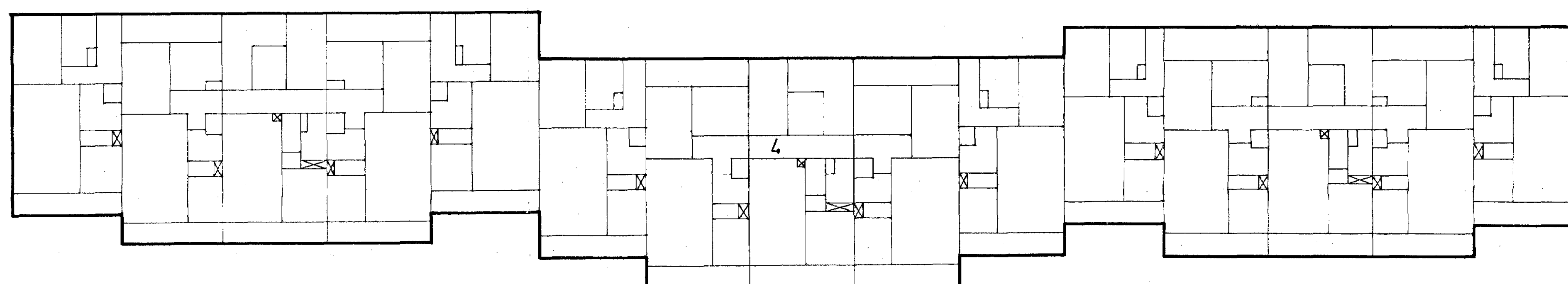
dak

1:200



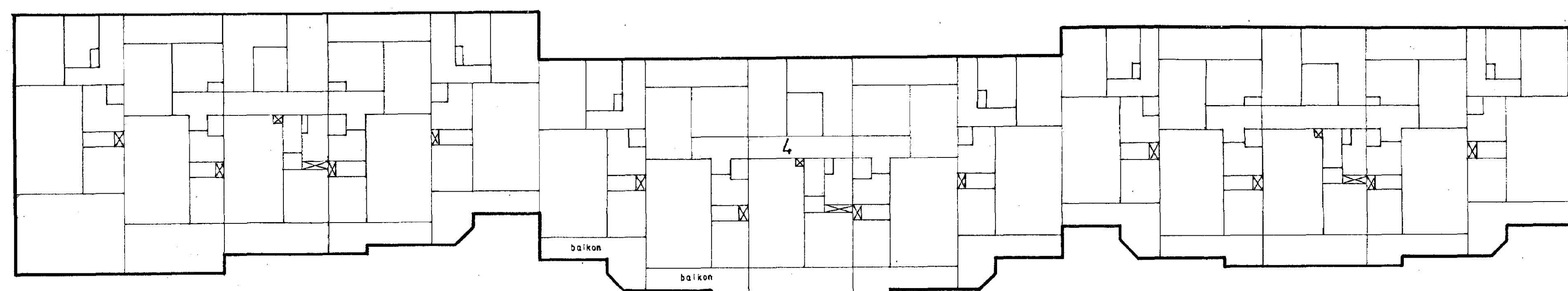
3e verdieping

1:200



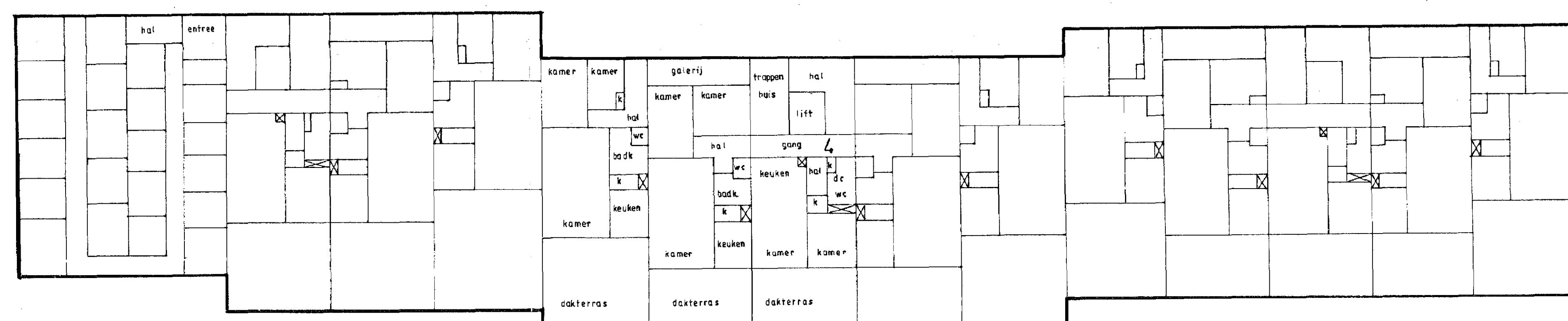
2e verdieping

1:200



1e verdieping

1:200



begane grond

1:200



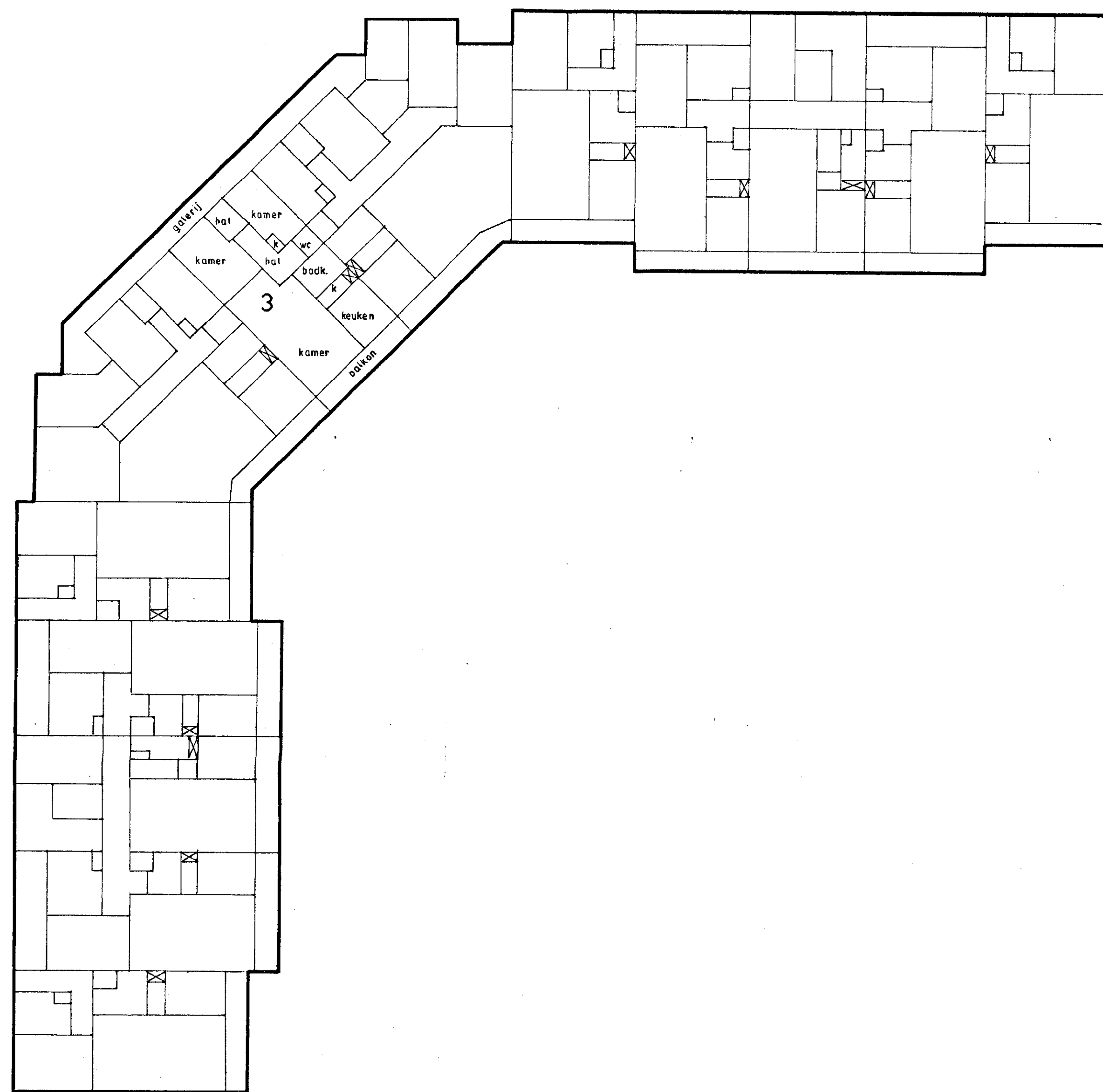
Portefeuille nummer: U 3.58
Tekening behorend bij inschrijving
in deel 22(25 nummer 3 u
De bewaarder

Mr. H. Hommes

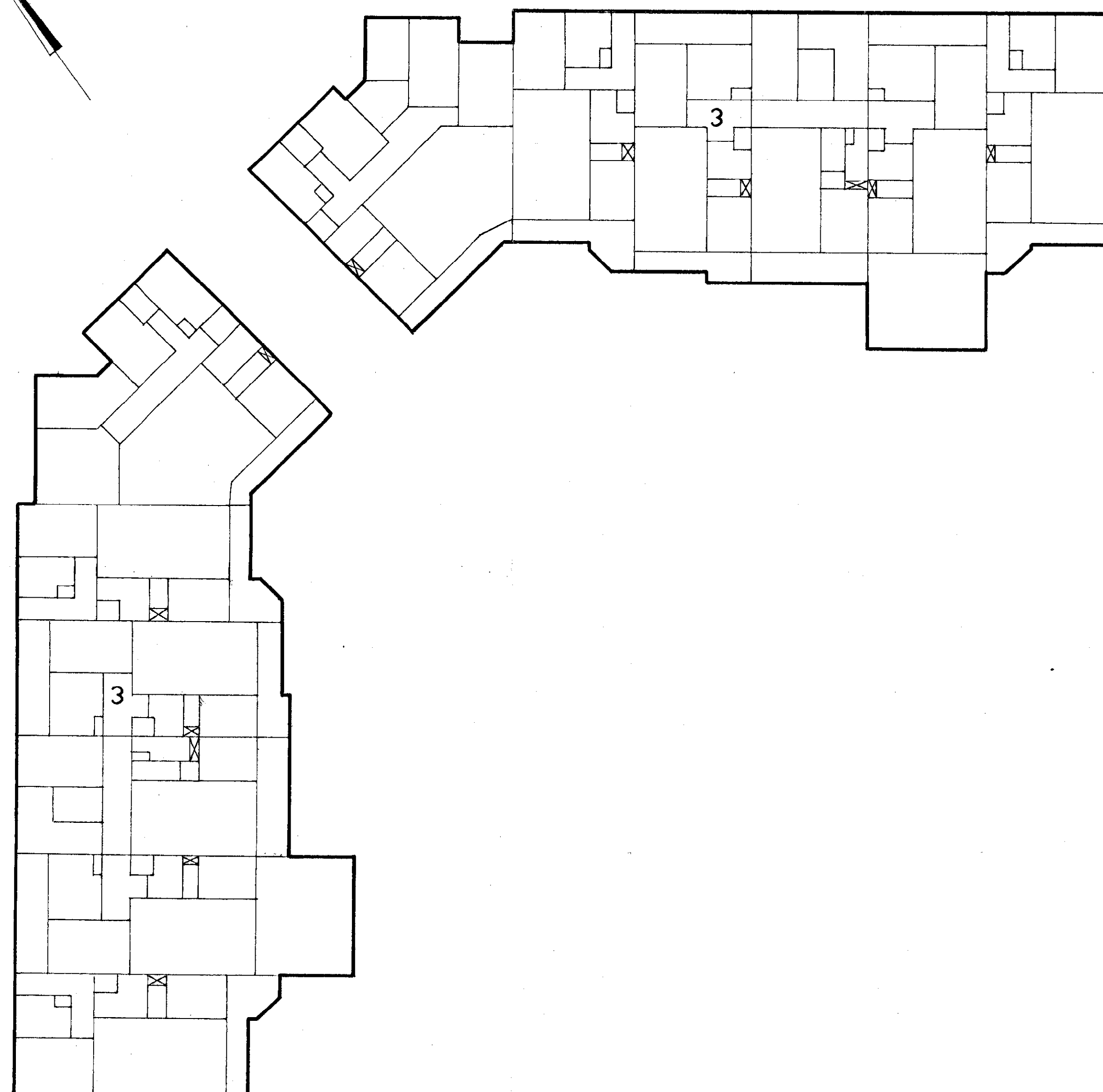
Complex aanduiding: *4800A*
Rotterdam, 17 APR. 2002
De voorzitter van de Raad van het
Kadaster en de openbare registers.
[Handwritten signature]
mr. H. Hovvnes

w. 3: A. de Jong

De ondergetekende, mr. A. J. de Jong,
notaria te 's-Gravenhage, verklaart dit afschrift
getuigenis te zijn met het oorspronkelijk aangeboden stuk.



1:200



1:200

4 5 6 7 8 9 10 CM

Portefeuille nummer: 43158

Tekening behorend bij inschrijving
in deel 22126 nummer 3u

De bewaarder

A large, stylized handwritten signature in black ink. It features a large, rounded loop on the left side, followed by a horizontal stroke that ends in a small, upward-curving flourish on the right.

Mr. H. Hommes