HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
("Wandeloord, gebouw C te Rotterdam")

Op vijftien juni ----------
tweeduizend tien, verschijnt voor mij, ----------
mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage: ----------
mevrouw mr. Michèle Désirée Ewurokuwa van Velzen, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma in de vestiging te (2514 GC) 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Breda op veertien juli negentienhonderd zesenzeventig, houder van een paspoort met nummer NF5285596, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: --------
OCNC B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3034 SJ) Rotterdam, Paradijslaan 93, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24373724, die deze volmacht verstrekte in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de **Commanditaire Vennootschap Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk**, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te (3034 SJ) Rotterdam, Paradijslaan 93, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24373731 ("**OCNC**").
De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: ----------
Omschrijving Registergoed ----------
OCNC is gerechtigd tot: ----------

de percelen grond, gelegen te Rotterdam aan de Boezemlaan, de Paradijslaan, de Catharina van Zoelenstraat en de Reserveboezemstraat (thans nog ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers 5682, 5683, 5684, 5685 en 5686, tezamen groot één en zestig are vijf en veertig centiare (61 a 45 ca), met de op die grond te realiseren opstallen, bestaande uit negentien (19) woningen gelegen op de begane grond tot en met de derde (3e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond, één en zestig (61) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en bergingen gelegen in de kelder, zeventien (17) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en vijftien (15) bergingen gelegen in de kelder, twee (2) bergingen gelegen op de begane grond, zes en veertig (46) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9e) verdieping met twintig (20) stallingplaatsen en een fietsenstalling gelegen op de begane grond, één (1) commerciële ruimte met stallingplaats gelegen op de begane grond en verder toe- en aanbehoren, gelegen in het bouwplan Wandeloord te Rotterdam, ----------

welke percelen grond zijn belast met het bij mede op heden voor genoemde

:30513041/2798530.9

notaris Kleykamp-van der Ben, verleden akte houdende vestiging opstalrecht gevestigde recht van opstal ten behoeve van Eneco Netwerk Warmte B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. ----------

De hiervoor vermelde percelen grond met de daarop te realiseren bebouwing, hierna te noemen: het "**Registergoed**". ----------

Voormeld opstalrecht strekt tot het voor eigen rekening en risico van opstaller in eigendom hebben of verkrijgen, houden, gebruiken en onderhouden van werken voor energievoorziening (zijnde onder meer - voor zover aan te brengen in, op of boven het Registergoed - de aansluitleidingen, druk- en drukverschilregelaars, de warmtewisselaar, de regeling uitgaande temperatuur en de warmtemeter voor het op het Registergoed te realiseren Gebouw om de gebruiker(s) van ruimteverwarming en warmtapwater te voorzien). ----------

Verkrijging Registergoed ----------

Het Registergoed is door OCNC verkregen voor wat betreft de economische eigendom bij een zestal akten houdende "economische levering" op respectievelijk twaalf februari tweeduizend zeven en vijftien augustus tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben en voor wat betreft de juridische eigendom bij een drietal akten houdende juridische levering mede op heden voor genoemde notaris Kleykamp van der Ben verleden, van welke laatstgenoemde akten afschriften zullen worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. ----------

Splitsing/Omschrijving appartementen ----------

OCNC heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed, in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek. ----------

Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één (1) tekening, bestaande uit één (1) blad waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek ("**Tekening**"). ---------

Bedoelde Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien mei tweeduizend tien, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 5693-A. ----------

Bedoelde tekening is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers gedeponeerd op veertien mei tweeduizend tien onder depotnummer 20100512000213.

De Tekening, waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, is aan deze akte gehecht. ----------

Het Registergoed zal omvatten de navolgende acht (8) appartementsrechten: ---------

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van negentien (19) woningen gelegen op de begane grond tot en met de derde (3^{e}) verdie-

:30513041/2798530.9

ping met negentien (19) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Reserveboezemstraat en de Catharina van Zoelenstraat (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementindex 1, uitmakende het negen en twintig/tweehonderd en tweede (29/202^{e}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 1; ----------

2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drie en twintig (23) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8^{e}) verdieping met drie en twintig (23) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en drie en twintig (23) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Reserveboezemstraat en de Boezemlaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 2, uitmakende het vijf en dertig/tweehonderd en tweede (35/202^{e}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 2; ----------

3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van tien (10) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde (5^{e}) verdieping met tien (10) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en tien (10) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 3, uitmakende het vijftien/tweehonderd en tweede (15/202^{e}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 3; ----------

4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zeventien (17) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9^{e}) verdieping met zeventien (17) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en vijftien (15) bergingen gelegen in de kelder, twee (2) bergingen gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 4, uitmakende het vijf en twintig/tweehonderd en tweede (25/202^{e}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 4; ----------

5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van twaalf (12) woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde (6^{e}) verdieping met twaalf (12) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en twaalf (12) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend ge-

:30513041/2798530.9

meente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 5, uitmakende het achttien/tweehonderd en tweede (18/202^{e}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 5; ----------

6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zestien (16) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8^{e}) verdieping met zestien (16) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en zestien (16) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 6, uitmakende het acht en twintig/tweehonderd en tweede (28/202^{e}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 6; ----------
7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zes en veertig (46) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9e) verdieping met twintig (20) stallingplaatsen en één (1) fietsenstalling gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan en de Paradijslaan (thans nog ongenummerd) (ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 7, uitmakende het vijftig/tweehonderd en tweede (50/202^{e}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 7; ----------
8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met stallingplaats gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Paradijslaan (thans nog ongenummerd) (ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 8, uitmakende het twee/tweehonderd en tweede (2/202e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 8. ----------

De verhouding tussen vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap van de vorenomschreven appartementsrechten is gebaseerd op het aantal vierkante meters van de privé-gedeelten van elk appartementsrecht, bij welke maatstaf is uitgegaan van het aantal vierkante meters zoals aangegeven op de aan deze akte als bijlage gehechte lijst. ----------

Door inschrijving van een afschrift van deze akte in register Hyp 4 gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zullen vorenomschreven appartementsrechten alle toebehoren aan OCNC. ----------

Splitsing/splitsingsreglement ----------

OCNC gaat hierbij over tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en

30513041/2798530.9

aanvullingen is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij notariële akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp 4 in deel 40895, nummer 134, welk reglement integraal luidt: ----------

A. <u>Definities en algemene bepalingen</u> ----------

Artikel 1. ----------

1.1. In het reglement wordt verstaan onder: ----------

a. "**akte**": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; ----------

b. "**appartementsrecht**": het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

c. "**beheerder**": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer; --

d. "**bestuur**": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; ----------

e. "**boekjaar**": het boekjaar van de vereniging; ----------

f. "**eigenaar**": de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; ----------

g. "**gebouw**": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; ----------

h. "**gebruiker**": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

i. "**gemeenschap**": de in de splitsing betrokken goederen; ----------

j. "**gemeenschappelijke gedeelten**": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------

k. "**gemeenschappelijke zaken**": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder j; ----------

l. "**grond**": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; ----------

m. "**huishoudelijk reglement**": het huishoudelijk reglement als bedoeld in

:30513041/2798530.9

artikel 59 van het reglement; ----------

n. "**jaarrekening**": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; ----------

o. "**jaarverslag**": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; ----------

p. "**onderappartementsrecht**": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing; ----------

q. "**ondereigenaar**": de eigenaar van een onderappartementsrecht; ---------

r. "**ondersplitsing**": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; ----------

s. "**privé gedeelte**": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte en de bijbehorende tekening bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------

t. "**reglement**": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; -

u. "**reglement van ondersplitsing**": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing; ----------

v. "**reservefonds**": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; ----------

w. "**tekening**": de aan deze akte gehechte tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

x. "**vereniging**": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

y. "**vereniging van ondereigenaars**": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; ----------

z. "**vergadering**": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; ----------

aa. "**voorzitter**": de voorzitter van de vergadering. ----------

Artikel 2. ----------

2.1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voorzover die op hem betrekking hebben, na te leven. ---

2.2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen verdovende middelen- verboden. Regels ter voorkoming van

:30513041/2798530.9

geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. ----------

2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voorzover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. ----------

2.4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel en/of zijn bezoekers de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. ----------

Artikel 3. ----------

3.1. Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten, zijn personeel en/of zijn bezoekers kan worden toegerekend. Hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. ----------

Artikel 4. ----------

4.1. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen. ----------

Artikel 5. ----------

5.1. 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 onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. ----------

Artikel 6. ----------

6.1. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld. ----------

Artikel 7. ----------

7.1. Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag niet eerder

:30513041/2798530.9

worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten niet eerder worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond niet eerder worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde. ----------

B. <u>Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn</u> ----------

Artikel 8. ----------

8.1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht genoemde breukdeel welk is vastgesteld overeenkomstig de hiervoor in de akte vermelde grondslag. ----------

8.2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, zulks met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de geleden schade, zoals die alsdan tussen de eigenaars onderling mocht worden bepaald, ofwel, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, voor partijen bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur. ----------

8.3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering evenwel van: ----------

a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien uit artikel 15 een andere gerechtigheid tot de verzekeringsuitkeringen voortvloeit. ----- Deze kosten zullen alsdan worden gedragen naar rato van deze gerechtigdheid; ----------

b. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke stallinggarage op de begane grond met hellingbanen en overige toe- en aanbehoren en de zich hierin bevindende voorzieningen waaronder onder meer begrepen technische ruimten, trappen en hal; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-8, zulks in de navolgende verhouding: ----------

- Appartementsrecht met indexnummer 1: negentien/éénhonderd vier en veertigste (19/144e) aandeel; ----------

:30513041/2798530.9

- Appartementsrecht met indexnummer 2: drie en twintig/éénhonderd vier en veertigste (23/144e) aandeel; ----------
- Appartementsrecht met indexnummer 3: tien/éénhonderd vier en veertigste (10/144e) aandeel; ----------
- Appartementsrecht met indexnummer 4: zeventien/éénhonderd vier en veertigste (17/144e) aandeel; ----------
- Appartementsrecht met indexnummer 5: twaalf/éénhonderd vier en veertigste (12/144e) aandeel; ----------
- Appartementsrecht met indexnummer 6: zestien/éénhonderd vier en veertigste (16/144e) aandeel; ----------
- Appartementsrecht met indexnummer 7: zes en veertig/éénhonderd vier en veertigste (46/144e) aandeel; ----------
- Appartementsrecht met indexnummer 8: één/éénhonderd vier en veertigste (1/144e) aandeel; ----------

c. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van het gemeenschappelijke binnenterrein op de eerste (1e) verdieping en overige toe- en aanbehoren waaronder meer begrepen de trappen(huizen) welke toegang geven tot het binnenterrein en de hierop geplaatste pergola en overige groenvoorzieningen, verlichtingen en overige voorzieningen; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; ----------

d. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke fietsenstallingen in de stallinggarage; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; ----------

e. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van het gemeenschappelijke dak uitsluitend gelegen boven de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; ----------

f. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke erfafscheidingen in de tuinen zoals aangegeven op de tekening; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7, zulks in de onderlinge verhouding van de

:30513041/2798530.9

tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; ----------

g. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke rook- en ventilatiekanalen uitsluitend gelegen boven de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; ----------

h. alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan een van de privé-gedeelten van een of meer appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8.1. ----------

8.4. Indien er twijfel bestaat over welke eigenaren welke kosten dienen te dragen, wordt hierover beslist door de vergadering, zulks met een meerderheid van drie/vierde van de in een vergadering uitgebrachte stemmen en met inachtneming van het in artikel 52 vijfde en zesde lid bepaalde. ----------

8.5. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. ----------

8.6. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. -------

C. <u>Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan</u> ----------

Artikel 9. ----------

9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het 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 en waarvoor in dit reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien; ----------

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voorzover die niet vallen onder a; ----------

:30513041/2798530.9

c. de schulden en kosten van de vereniging; ----------
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; ----------
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; ----------
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten; ----------
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; ----------
h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voorzover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; ----------
j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering. ----------

9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 41. ----------

Artikel 10. ----------

10.1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in de artikelen 52 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 9.1. ----------

10.2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf (5) ja-

30513041/2798530.9

ren. Is die periode langer dan vijf (5) jaren dan moet het plan elke vijf (5) jaar worden herzien. ----------

10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. ----------

10.4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. ----------

D. <u>Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen</u> ----------

Artikel 11. ----------

11.1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden: ----------

a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; ----------
b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid; ---
c. toevoegingen aan het reservefonds; en ----------
d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. ----------

11.2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid. ----------

11.3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1ste) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12de) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. ----------

11.4. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, waarbij eventuele achterstanden in de betaling van de voorschotbijdragen casu quo openstaande betalingen uit andere hoofde zullen worden verrekend. Een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders besluit. ----------

11.5. 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 waar-

:30513041/2798530.9

van terzake 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 reglement te zijnen laste komt. ----

Artikel 12. ----------

12.1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. ----------

12.2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. ----------

12.3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en derde lid. ----------

12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13. ----------

13.1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
Artikel 41 is niet van toepassing. ----------

13.2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft

:30513041/2798530.9

voldaan, is de vereniging bevoegd om zijn schuld om te slaan over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid, waarbij het aandeel van de tekortschietende eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. ----------

13.3. 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 14. ----------

14.1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. ----------

14.2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders is bepaald. ----------

14.3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald. ----------

E. <u>Verzekeringen</u> ----------

Artikel 15. ----------

15.1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens 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. ----------

15.2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexeringsclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar, worden beperkt tot éénmaal per zes jaar. ----------

:30513041/2798530.9

15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. ---------

15.4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. ----------

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. ----------

15.5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: ----

"*Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.* ----------

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. ----------

Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. ----------

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. ----------

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". ----------

:30513041/2798530.9

15.6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. ----------

15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. ----------

15.8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. ----------

15.9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. ----------

F. <u>Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken</u> ----------

Artikel 16. ----------

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

16.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld. ----------

16.3. Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal van of schade toegebracht aan privé gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen. ----------

Artikel 17. ----------

17.1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voorzover aanwezig: ----------

a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de constructieve delen van het gebouw alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeel-

:30513041/2798530.9

te(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten, het dak uitsluitend gelegen boven appartementsindex A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening, alsmede de gemeenschappelijke rook- en ventilatiekanalen uitsluitend gelegen boven de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening; ----------

b. de stallinggarage op de begane grond met hellingbanen, rijbanen, trappen, eventuele hekwerken en/of afsluitingen, rijbaanverwarming, fietsenstallingen en overige toe -en aanbehoren inclusief waterkerende laag; ---

c. het binnenterrein gelegen op het dak van de stallinggarage en de hierop aangebrachte voorzieningen, alsmede eventuele hekwerken en/of afsluitingen; ----------

d. de technische ruimten gelegen op de begane grond, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voorzover geen eigendom van derden); ----------

e. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte; ----------

f. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, de gemeenschappelijke verlichting; ----------

g. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van: ----------
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters welke zich niet bevinden in een privé gedeelte (voorzover geen eigendom van derden); ----------
   - de luchtbehandeling en de ventilatie; ----------
   - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; ----------
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; ----------
   - de algemene beveiliging; ----------
   - de gemeenschappelijke verlichting; ----------

   die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; ----------

h. de leidingen voor: ----------
   - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voorzover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; ----------
   - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte; ----------

i. de erfafscheidingen in de tuinen; ----------

j. de overige collectieve voorzieningen; ----------

:30513041/2798530.9

k. de overige zaken en gedeelten die op de tekening als gemeenschappelijk zijn aangegeven. ----------

17.2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: ----------

a. gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de balustrades, de daken en dakbedekking (inclusief de waterkerende lagen) met uitzondering van het gemeenschappelijke gedeelte uitsluitend gelegen boven appartementsindex A-7 en A-8 zoals hiervoor in lid 1 sub a. vermeld en de schoorstenen; ----------

b. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; ----------

c. de afwerklagen op de balkons vanaf (dus exclusief) de waterkerende laag; ----------

d. de leidingen voor: ----------
   - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voorzover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; ----------
   - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; ----------

e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; ----------

f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van: ----------
   - de lift(en); ----------
   - de hydrofoor/-foren. ----------

g. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voorzover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; --

h. het hek- en traliewerk, de liftmachines, de hydrofoorinstallaties, de ruimten voor de energievoorzieningen, de galerijen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen (met uitzondering van de gemeenschappelijke hal, de trappen gelegen op de begane grond), de borstweringen, alsmede de rook- en ventilatiekanalen. ----------

i. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé

:30513041/2798530.9

gedeelte, voorzover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. --------

17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte. ----------

17.4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. ----------

Artikel 18. ----------

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

Artikel 19. ----------

19.1. De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. ----------

Artikel 20. ----------

20.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. ----------

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. ----------

20.2. In afwijking op het in het eerste lid bepaalde komt het gebruik van het gemeenschappelijke binnenterrein met toe -en aanbehoren als bedoeld in artikel 8 lid 3 sub c, uitsluitend toe aan de eigenaren en gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7 en niet toe aan de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met indexnummer A-8. Laatstvermelde eigena(a)r(en) behoeft derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op het gemeenschappelijke binnenterrein als hiervoor vermeld. ----------

20.3. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde komt het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstallingen in de stallinggarage als bedoeld in artikel 8 lid 3 sub d, uitsluitend toe aan de eigenaren en gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7 en niet toe aan de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met indexnummer A-8. Laatstvermelde eigena(a)r(en) behoeft derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke fietsenstallingen als hiervoor vermeld. ----------

:30513041/2798530.9

Artikel 21. ----------

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

Het bevoorraden door de eigenaar casu quo gebruiker(s) en hun leveranciers van de (commerciële) ruimte behorende tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer A-8 (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikellid te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is. ----------

21.2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. ----------

21.3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. ----------

21.4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren. De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van de vergadering en van het betreffende nutsbedrijf geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden. ----------

21.5. 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 buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf. ----------

Artikel 22. ----------

22.1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. ----------

Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen. ----------

22.2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, lichtarmaturen, vlaggen, spandoeken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen. ----------

22.3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid zijn de eigena(a)r(en) van het

:30513041/2798530.9

appartementsrecht met indexnummer A-8 zonder voorafgaande toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden, aanwijzingsborden en/of reclameaanduidingen aan de binnen- en buitenkant van hun privé-gedeelte en/of de gevels die zich bevinden aan het privé-gedeelte van de betreffende appartementsrechten. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in de betreffende privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventuele vergunningen en/of ontheffingen dienen door de betreffende eigenaar(s)/ gebruiker(s) voor eigen rekening en risico te worden aangevraagd en te worden verkregen alvorens bedoelde zaken/ voorzieningen mogen worden aangebracht. De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaar/ gebruiker. ----------

Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels en voorwaarden worden gesteld omtrent het aanbrengen, hebben en houden van de in de eerste zin van dit lid bedoelde zaken. ----------

22.4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

22.5. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in het tweede lid voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden bedoeld wind-en/of zonnescherm behoorlijk te onderhouden. ----------

22.6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met indexnummer A-1 zonder voorafgaande toestemming van de vergadering toegestaan om een uitbouw en/of een opbouw te realiseren of een opbouw te realiseren, welke opbouw slechts een halve verdieping beslaat, conform de door de OCNC aangeboden meerwerkopties. ----------

Artikel 23. ----------

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

Het aanbrengen van de in artikel 22 derde lid bedoelde zaken wordt geacht geen wijziging van het architectonisch uiterlijk met zich mee te brengen. ------

Artikel 24. ----------

24.1. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden geweigerd, gewijzigd en worden ingetrokken. ----------

:30513041/2798530.9

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. ----
Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. ----------

G. <u>Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten</u> ----------

Artikel 25. ----------

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

- voor het appartementsrecht met index 1: woningen met stallingplaatsen voor motorvoertuigen; ----------
- voor het appartementsrecht met index 2: woningen met stallingplaatsen voor motorvoertuigen en bergingen; ----------
- voor het appartementsrecht met index 3: woningen met stallingplaatsen voor motorvoertuigen en bergingen; ----------
- voor het appartementsrecht met index 4: woningen met stallingplaatsen voor motorvoertuigen en bergingen; ----------
- voor het appartementsrecht met index 5: woningen met stallingplaatsen voor motorvoertuigen en bergingen; ----------
- voor het appartementsrecht met index 6: woningen met stallingplaatsen voor motorvoertuigen en bergingen; ----------
- voor het appartementsrecht met index 7: woningen en stallingplaatsen voor motorvoertuigen; ----------
- voor het appartementsrecht met index 8: bedrijfsruimte(n) met stallingsplaats. ----------

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. In geval van een zodanig afwijkend gebruik is het bepaalde in artikel 5:119 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken. ----------
Wat betreft de tot de appartementsrechten behorende stallingplaatsen voor motorvoertuigen geldt voorts dat de opslag en/of stalling van caravans, vaartuigen, aanhangwagens en vergelijkbare voertuigen niet is toegestaan. -------
Het is voorts niet toegestaan reparaties (waaronder olie-verversen) aan in de stallinggarage geparkeerde voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties. ----------
Het is niet toegestaan het appartementsrecht met index 8 te gebruiken voor horeca-doeleinden. ----------

25.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld. ----------

25.3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud

:30513041/2798530.9

van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. ----------

Artikel 26. ----------

26.1. De vloerbedekking van de privé gedeelten met de bestemming woningen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. ----------

26.2. Met betrekking tot de inpandige privé gedeelten van de woningen geldt voorts het navolgende: ----------

a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet van 10 (tien) decibel. ----------

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN5077 geluidswering in gebouwen”. ----------

De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. ----------

b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen. ----------

c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek. ----------

d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen. ----------

e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbe-

:30513041/2798530.9

dekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. ----------

f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet. -----

g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. -------

h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst. ----------

26.3. Het is de eigenaar(s)en gebruiker(s) verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaren en gebruikers geeft. ----------

26.4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. ----------

26.5. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld. --------

26.6. Het bepaalde in artikel 26.2., 26.3. en 26.4. geldt niet voor eigenaars en gebruikers van appartementsindex A-1. Het bepaalde in artikel 26.1., 26.2., 26.3. en 26.4. geldt niet voor eigenaars en gebruikers van appartementsindex en A-8. ----------

Artikel 27. ----------

27.1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. ----------
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. ----------

Artikel 28. ----------

28.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden en schoon te houden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, reiniging, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder h. Tot dat onderhoud behoort tevens het schoonhouden en het vernieuwen / ver-

:30513041/2798530.9

vangen van het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 tweede lid onder b die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden. ----------

28.2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. ----------

28.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. ----------

28.4. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. ----------

28.5. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. ----------

28.6. Het voortbrengen van geuren, muziek en andere geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden. ----------

Artikel 29. ----------

29.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht. ----------

29.2. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes. ----------

Artikel 30. ----------

30.1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar. ----------

30.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprake-

:30513041/2798530.9

lijk is. ----------

30.3. Alle zich in de privé gedeelten 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. ----------

30.4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van laatstbedoeld privé gedeelte. ----------

Artikel 31. ----------

31.1. De privé tuinen/ terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die tuinen/ terrassen en het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de onderliggende plafonds en daken. De maximale belasting van de privé tuinen/ terrassen bedraagt tweehonderd vijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²). De puntbelasting van de privé tuinen/ terrassen bedraagt driehonderd kilogram (300 kg). ----------

Tevens zullen in/ op de privé tuinen/ terrassen geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. ----------

31.2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op de privé tuinen/ terrassen te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming schuurtjes, bergingen, dierenhokken, tenten en dergelijke op de privé tuinen/ terrassen te plaatsen. ----------

Artikel 32. ----------

32.1. Toestemmingen kunnen worden geweigerd, gewijzigd en worden ingetrokken De in artikel 25, artikel 26, artikel 27 en artikel 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. -----

Artikel 33. ----------

33.1. Het in artikel 26 tot en met artikel 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld. ----------

H. <u>Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte</u> ----------

Artikel 34. ----------

34.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte. ----------

34.2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé

:30513041/2798530.9

gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. ----------

34.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in artikel 35, artikel 36, artikel 37 en artikel 38 bepaalde van toepassing. ----------

I. <u>Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker</u> ----------

Artikel 35. ----------

35.1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voorzover 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 wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld. ----------

35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. ----------

35.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. ----------

35.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist. ----------

35.5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. ----------

35.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeel-

:30513041/2798530.9

te. 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, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. ----------

Artikel 36. ----------

36.1. 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. ----------

36.2. 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 37. ----------

37.1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft. ----------

37.2. De gebruiker, die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. ----------

37.3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. ----------

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. ----------

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. ----------

Artikel 38. ----------

38.1. Het bepaalde in artikel 35, artikel 36 en artikel 37 is van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. ----------

J. <u>Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte</u> ----------

Artikel 39. ----------

:30513041/2798530.9

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

39.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals 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. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven. ---

39.3. 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 tegelijkertijd met de bijeenroeping 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. ----------

39.4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. ----------

39.5. 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. ----------

39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. ----------

39.7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -

:30513041/2798530.9

39.8. 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. ----------

39.9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. ---------

K. <u>Overdracht van een appartementsrecht</u> ----------

Artikel 40. ----------

40.1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. ----------

40.2. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. ----------

40.3. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. ----------

40.4. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. ----------

40.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. ----------

40.6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt

:30513041/2798530.9

voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. ----------

40.7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. ----------

40.8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen. ----------

40.9. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.

40.10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. ----------

L. <u>Overtredingen</u> ----------

Artikel 41. ----------

41.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of 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. ----------

41.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete 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. ----------

41.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging en zullen aan het reservefonds worden toegevoegd. ----------

41.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing. ----------

41.5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. ----------

M. <u>Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging</u> ----------

I. Algemene bepalingen ----------

Artikel 42. ----------

42.1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: "**Vereniging van Eigenaars aan de Boezemlaan, Paradijslaan, Catharina van Zoelenstraat en de Reserveboezemstraat te Rotterdam**" en is gevestigd te Rotterdam. De Vereniging van Eigenaars kan voorts handelen onder de naam

:30513041/2798530.9

"**Vereniging van Eigenaars Wandeloord Blok C**". ----------

42.2. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ----------

42.3. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed. ----------

42.4. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. ------

42.5. Het Bestuur zal er voor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. ----------

Artikel 43. ----------

43.1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.

43.2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het betreffende fonds. ----------

43.3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. ----------

Artikel 44. ----------

44.1. Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. -----

II. De vergadering ----------

Artikel 45. ----------

45.1. De vergaderingen worden gehouden te Rotterdam op een nader door het bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. ---

45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. ----------

45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. ----------

45.4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. ----------

:30513041/2798530.9

45.5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. ----------
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

45.6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. ----------

45.7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. ----------

45.8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. ----------

45.9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. ----------

Artikel 46. ----------

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

46.2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen vier weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. ----------

46.3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. ----------

Artikel 47. ----------

47.1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. ----------

47.2. Het totaal aantal stemmen bedraagt tweehonderd twee (202) en is verdeeld als volgt: ----------

- aan het appartementsrecht met indexnummer A-1 komen negen en twintig (29) stemmen toe; ----------

:30513041/2798530.9

- aan het appartementsrecht met indexnummer A-2 komen vijf en dertig (35) stemmen toe; ----------
- aan het appartementsrecht met indexnummer A-3 komen vijftien (15) stemmen toe; ----------
- aan het appartementsrecht met indexnummer A-4 komen vijf en twintig (25) stemmen toe; ----------
- aan het appartementsrecht met indexnummer A-5 komen achttien (18) stemmen toe; ----------
- aan het appartementsrecht met indexnummer A-6 komen acht en twintig (28) stemmen toe; ----------
- aan het appartementsrecht met indexnummer A-7 komen vijftig (50) stemmen toe; ----------
- aan het appartementsrecht met indexnummer A-8 komen twee (2) stemmen toe. ----------

47.3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. ----------

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. ----

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald. ----------

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren. ----------

47.4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. ----------

Artikel 48. ----------

48.1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. ----------

:30513041/2798530.9

48.2. 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 49. ----------

49.1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. ----------

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering namens de bewuste eigenaar het woord mag voeren. ----------

Artikel 50. ----------

50.1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met twee/derde (2/3^{e}) meerderheid van de uitgebrachte stemmen. ----------

Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. ----------

50.2. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen. ----------

Artikel 51. ----------

51.1. Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. ----------

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60. ----------

Artikel 52. ----------

52.1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. ----------

De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. ----------

52.2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. ----------

De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappe-

:30513041/2798530.9

lijke zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig artikel 8 derde lid sub c. en d. voor rekening van één of meer eigenaars komen, komt toe aan die betreffende eigenaars. ----------
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. ----------

52.3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. ----------

52.4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. ----------
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. ----------

52.5. Besluiten door de vergadering tot: ----------
a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; ----------
b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; ----------
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; ----------

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. ----------
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. ----------

52.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. ----------
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met drie/vierde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. ----------

52.7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier 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

:30513041/2798530.9

van de vereniging gereserveerd zijn. ----------

52.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. ----------

52.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 derde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. ----------

III. Het bestuur ----------

Artikel 53. ----------

53.1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. ----------

Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en penningmeester kunnen ook door één persoon worden vervuld. -------

53.2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers. ----------

53.3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. ----------

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien. ----------

53.4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. ----------

53.5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00). ----------

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. ----------

53.6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien ver-

:30513041/2798530.9

stande 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. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00). ------

53.7. Het bestuur vergadert tenminste éénmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. ----------

53.8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: ----------

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen; ----------

b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; ----

c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; ----------

d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; ----------

e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. ----------

53.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. ----------

53.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. -----

53.11. 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 tegen vergoeding van die kosten inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur. ----------

53.12. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering. ----------

Artikel 54. ----------

54.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. ----------

54.2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden

:30513041/2798530.9

hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. --

54.3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 eerste lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. ----------

54.4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient. ----------

Artikel 55. ----------

55.1. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur. -------

Artikel 56. ----------

56.1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen 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 eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. ----------

56.2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. ----------

IV. Commissies ----------

Artikel 57. ----------

57.1. vervallen ----------

Artikel 58. ----------

58.1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. ----------

58.2. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. ----------
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. ---------

N. <u>Huishoudelijk Reglement</u> ----------

Artikel 59. ----------

59.1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: ----------

a. het gebruik, het beheer en het onderhoud en het schoonhouden van de

:30513041/2798530.9

gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; --------

b. het gebruik, het beheer en het onderhoud en het schoonhouden van privé gedeelten; ----------

c. de orde van de vergadering; ----------

d. de instructie aan het bestuur; ----------

e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies; ----------

f. het behandelen van klachten; ----------

g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; ----------

h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; ----

i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld. ----------

59.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. --

59.3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. ----------

59.4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. ----------
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----------

59.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. ----------

59.6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. ----------

O. <u>Wijziging van de akte</u> ----------

Artikel 60. ----------

60.1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. ----------

60.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.

60.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. ----------

:30513041/2798530.9

60.4. Het bepaalde in tweede lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. ----------

60.5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. ----------

60.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen. ----------

60.7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. ----------

60.8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. ----------

P. <u>Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging</u> ----------

Artikel 61. ----------

61.1. Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. ----------

61.2. In geval na opheffing van de splitsing meerdere eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor ontstane gemeenschap, zullen de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die mede-eigenaars worden verdeeld in de verhouding van de getaxeerde waarde van de appartementsrechten op basis van een door een onafhankelijk partij opgesteld recent (waaronder wordt verstaan niet ouder van zes maanden) taxatierapport van de afzonderlijke appartementsrechten. ----------

Q. <u>Geschillenbeslechting</u> ----------

Artikel 62. ----------

62.1. Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. ----------

R. <u>Slotbepalingen</u> ----------

Artikel 63. ----------

:30513041/2798530.9

63.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van de in artikel 15 bedoelde bedragen, 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 "CBS", te publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=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 de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wèl is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. ----------
Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. ----------
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices. ----------
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices. ----------

Artikel 64. ----------

64.1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering. ----------

Einde reglement ----------

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Rotterdam ----------

Op de Eigenaars en de Gebruikers van de bij deze akte ontstane appartementsrechten zijn van toepassing de Algemene voorwaarden zoals vermeld in vermelde titels van aankomst op heden verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, waarin onder meer het navolgende is vermeld: ----------

"***Artikel 6. Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente*** ----------

6.1. Ter zake van de in deze akte vermelde levering van het Verkochte zijn van toepassing de bepalingen en bedingen als vermeld in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van Onroerende Zaken van Rotterdam van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een Akte op negentien januari tweeduizend

:30513041/2798530.9

*zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op vijf december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, van het kantoor van de dienst Kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in deel 51527, nummer 49, en gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder aktenummer 12/2007, hierna aan te duiden als: "**Algemene Voorwaarden**", voor zover daarvan in deze akte, de Koopovereenkomst en/of de Samenwerkingsovereenkomst niet is afgeweken. In geval van afwijking tussen de Koopovereenkomst en/of de Samenwerkingsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden, prevaleert hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst respectievelijk de Samenwerkingsovereenkomst. ----------*

6.2. Koper verklaart dat zij bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden heeft ontvangen en van de inhoud daarvan heeft kennisgenomen. ----------

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld: ----------

"Artikel 10 *----------*

Lasten en belastingen *----------*

10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar. ----------

10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet. ----------

Artikel 13 *----------*

Verplichtingen van de Eigenaar *----------*

13.1. De Eigenaar is verplicht: ----------

a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan; ----------

b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien; ------

c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; ----------

d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte; ----------

e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen

:30513041/2798530.9

worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; ----------
alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed; ----------

f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade , gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen; ----------

g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; ----------
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht; ----------

h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan. --

13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. ----------
De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. ----------
Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben. ----------

Artikel 14 *----------*

Toestemmingen *----------*

14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan: ----------

a. te splitsen in appartementsrechten, of ----------

b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; ----------

dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. ----------

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. ----------
In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder

30513041/2798530.9

geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: ----------

a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; ----------

b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. ----------

14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld. ----------

14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 16 *----------*

Derdenwerking *----------*

16.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. ---

16.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. ----------

16.3. De Eigenaar zal: ----------

a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of ----------

b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; ----------

zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen. ----

Artikel 19 *----------*

Mededelingen *----------*

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. ----------

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. ----------

30513041/2798530.9

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals: ----------

a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte; ----------

b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan." ----------

Voorts wordt in voormelde akte houdende juridische levering bloot eigendom en voormelde akte houdende juridische levering openbaar gebied het navolgende vermeld: ----------

"***Bouwplicht Registergoederen*** ----------

Koper is verplicht zich hierbij jegens Verkoper om op de Registergoederen: ----------

- *negentien (19) woningen met stallingplaatsen, één en zestig (61) woningen met stallingplaatsen en bergingen, zeventien (17) woningen met stallingplaatsen en bergingen, zes en veertig (46) woningen met twintig (20) stallingplaatsen en een fietsenstalling, één (1) commerciële ruimte met stallingplaats, van welke woningen zes en twintig (26) woningen sociale huurwoningen betreffen; ----------*

te bouwen op het op de aan deze akte gehechte tekening aangegeven gebied een en ander conform het bij de Gemeente onder dossiernummer 2008/00-4149/32/01 ingeschreven bouwplan waarvoor op twee oktober tweeduizend negen door de Gemeente Rotterdam de bouwvergunning is verleend. ----------

Bestemming en gebruik ----------

De Registergoederen zijn bestemd voor woningen respectievelijk sociale huurwoningen als hiervoor in artikel 7 omschreven. De Registergoederen dienen ook als zodanig gebruikt te worden. ----------

Derdenwerking ----------

1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte, daaronder begrepen de Algemene Voorwaarden en met name hetgeen is vermeld in artikelen 6, 7 en 8 van deze akte. ----------

2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Registergoederen, zullen overgaan op degenen die de Registergoederen verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. ----------

3. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal Koper bij vervreemding van een (deel) van de Registergoederen zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen. ----------

:30513041/2798530.9

4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Registergoederen met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing." ----------

Toestemming Gemeente ----------

Voorts heeft de Gemeente Rotterdam haar toestemming tot onderhavige splitsing in appartementsrechten verleend als bedoeld in de artikelen 14, 16 en 19 van de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van Onroerende Zaken van Rotterdam, waarvan blijkt uit een aan deze akte in kopie gehecht schrijven van de Gemeente, ondertekend door de Directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam op drie en twintig april tweeduizend tien. ----------

Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ----------

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen betreffende het in onderhavige splitsing betrokken Registergoed wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte houdende vestiging recht van opstal mede op heden verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, waarin onder meer is vermeld: ----------

"***Artikel 2. Duur van het Recht van Opstal*** ----------

2.1. Het Recht van Opstal gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur." -

Enzovoorts. ----------

"***Artikel 6. Opzegging Recht van Opstal, beëindiging Recht van Opstal*** ----------

6.1. Opstaller kan het Recht van Opstal niet opzeggen." ----------

Enzovoorts. ----------

"***Artikel 8. Toestemming tot toekomstige vervreemding*** ----------

8.1. Opstaller zal het Recht van Opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet geheel of gedeeltelijk mogen vervreemden (vennootschappelijke reorganisatie hieronder niet begrepen), verhuren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden, anders dan aan groepsvennootschappen van Opstaller en anders dan aan de personen met wie een Leveringsovereenkomst is gesloten zoals hiervoor in deze akte vermeld. De Eigenaar zal de in dit artikel bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren." ----------

Enzovoorts. ----------

"***Artikel 10. Vestiging erfdienstbaarheid*** ----------

*10.1. Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent OCNC aan Eneco en neemt Eneco van OCNC aan, ten behoeve van het Recht van Opstal ("**het heersend erf**") en ten laste van het Registergoed ("**het dienend erf**"), de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat ten behoeve van de uit het Recht van Opstal voortvloeiende rechten, in overleg, met de nodige mensen, materialen en materieel wordt gekomen en wordt gegaan van en naar de openbare weg over het dienend erf en het dienend erf wordt gebruikt voor het verrichten van werkzaamhe-*

:30513041/2798530.9

den in het kader van de uitvoering van de Leveringsovereenkomst. Noch ter zake van de vestiging noch voor de uitoefening van vermelde erfdienstbaarheid is de eigenaar van het heersend erf een vergoeding verschuldigd jegens de eigenaar van het dienend erf. ----------

Artikel 11. Verplichting tot vestiging kwalitatieve verplichting / kettingbeding *---*

11.1. OCNC en Eneco zijn in de Overeenkomst het navolgende overeengekomen: ----------

*"**4. Verplichtingen OCNC** ----------*

4.1 OCNC verplicht zich om nieuw te bouwen woningen en gebouwen op de Locatie voor eerste ingebruikname door bewoners aan te laten sluiten op het Warmtenet van Eneco. Het is OCNC niet toegestaan om zelf warmte/koude opslag systemen te plaatsen. OCNC zal dit verbod opleggen aan opvolgende verkrijgenden van de woningen en gebouwen op de Locatie en als kettingbeding opnemen in de koop/verkoopovereenkomst met bewoners. ----------

4.2 OCNC zal de volgende passage opnemen in de contracten met de kopers van woningen waarop de onderhavige overeenkomst van toepassing is: "De eindgebruiker verklaart ermede bekend te zijn dat de woning wordt aangesloten op een collectief systeem van warmtelevering in de woning. De aanleg van de warmtevoorziening wordt gerealiseerd en geëxploiteerd door Eneco. Eneco is gedurende een periode van minimaal dertig (30) jaar na aanleg gerechtigd te verlangen en de verkrijger is daartegenover gedurende die periode gehouden om hiertoe een leveringsovereenkomst te sluiten met Eneco." ----------

11.2. Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verplicht en verbindt OCNC zich jegens Eneco om bij overdracht van het gehele dan wel een gedeelte van het Registergoed, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk gebruiksrecht, de bepaling als vermeld in artikel 11.1 van deze akte - voor zover het verplichtingen om te 'dulden' of 'niet te doen' betreft - als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te vestigen, zodat de verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Registergoed geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het Registergoed een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen. ----

11.3. OCNC is jegens Eneco danwel haar rechtsopvolger(s) verplicht om de in artikel 11.1 en 11.2 van deze akte vermelde (kwalitatieve) verplichting(en), als kettingbeding bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed - de vestiging van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - aan haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichting(en) en ten behoeve

:30513041/2798530.9

van Eneco te bedingen en aan te nemen." ----------

Vestiging erfdienstbaarheid I ----------

OCNC is gerechtigd tot: ----------

een gedeelte van het perceel grond, gelegen aan de Boezemlaan (ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer 5692, ----------

hierna ook te noemen: "**het dienend erf**". ----------

Onder de opschortende voorwaarde dat het hiervoor vermelde dienend erf en het hierna te vermelden heersend erf niet langer beide aan één eigenaar toebehoren, gaat OCNC hierbij over tot vestiging van de navolgende erfdienstbaarheid: ----------

Erfdienstbaarheid van overbouwing ----------

In deze erfdienstbaarheid wordt onder heersend erf verstaan: ----------

het Registergoed, ----------

hierna te noemen: "**het heersend erf**". ----------

Onder de opschortende voorwaarde als hiervoor vermeld vestigt OCNC hierbij de erfdienstbaarheid van overbouwing, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf bebouwing heeft, houdt en onderhoudt (gedeeltelijk) boven het dienend erf. ----------

De vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende voorwaarden: ----------

a. De plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening "erfdienstbaarheid overbouwing". ----------

b. De gerechtigde(n) tot het heersend erf dien(t)(en) ervoor zorg te dragen dat de bebouwing in voldoende mate verzekerd wordt en blijft. De gerechtigde(n) tot het dienend erf heeft/hebben het recht inzage in de polis te verlangen. ----

c. Aan de gerechtigde(n) tot het heersend erf wordt de bevoegdheid verleend om het dienend erf te betreden en daarop zodanig steigerwerk en andere werken en gereedschappen te stellen en bouwstoffen aan te voeren, doch alleen voor zover en zolang dit nodig zal zijn voor het bouwen, onderhouden en vernieuwen van de boven het dienend erf te realiseren bebouwing, zonder hiervoor enige schadeloosstelling aan de gerechtigde(n) van het dienend erf verschuldigd te zijn. ----------

d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub c. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf. ----------

e. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in, op of boven het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde bebouwing worden gedragen door de gerechtigde(n) tot het heer-

:30513041/2798530.9

send erf. ----------

f. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt. ----------

Vestiging erfdienstbaarheid II ----------

OCNC is gerechtigd tot: ----------

een gedeelte van de percelen grond, gelegen aan de Paradijslaan en de Catharina van Zoelenstraat (beiden ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers 5691, 5692, 5703, 5689 en 4567, ----------

hierna ook tezamen te noemen: "**het dienend erf**". ----------

Ten behoeve van de toegang tot de in onderhavige splitsing in appartementsrechten betrokken stallinggarage behorende tot het Registergoed, hierna te noemen: "**het heersend erf**", zijn sensoren aangebracht in en/of onder het dienend erf om op die wijze de toegang tot het heersend erf te reguleren. Deze sensoren met de daarbij behorende kabels, leidingen en overige (technische) voorzieningen behorend in eigendom toe aan de (gezamenlijk) rechthebbende(n) tot het Registergoed daar zij onderdeel uitmaken van de (overige) installaties van het Registergoed. ----------

Onder de opschortende voorwaarde dat het hiervoor vermelde dienend erf en het hiervoor vermelde heersend erf niet langer beide aan één eigenaar toebehoren, vestigt OCNC hierbij de navolgende erfdienstbaarheid: ----------

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat het heersend erf in en/of onder het dienend erf sensoren met de daarbij behorende kabels, leidingen en overige (technische) voorzieningen aanbrengt, onderhoudt en zo nodig vernieuwt. ----------

De vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende voorwaarden: ----------

a. De plaatsen waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening, waarop is vermeld "erfdienstbaarheid sensoren". ----------

b. Het dienend erf dient de eigena(a)r(en) van het heersend erf toegang te verlenen tot het dienend erf om eventuele herstel en/of overige (onderhouds-)werkzaamheden aan de sensoren en/of de daartoe behorende kabels en leidingen uit te voeren. ----------

c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub b. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf. ----------

d. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in en/of onder het die-

:30513041/2798530.9

nend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde sensoren en de daartoe behorende kabels en leidingen worden gedragen door de eigenaar van het heersend erf. ----------

e. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt. ----------

Vestiging kwalitatieve verplichting/ kettingbeding ----------

1. Voorts verscheen voor mij, notaris mevrouw mr. Barbara Catherine Margaretha Smits, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma in de vestiging te (2514 GC) 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Utrecht op zeven april negentienhonderd negenenzeventig, houder van een paspoort met nummer NT10BF968, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente. ----

2. OCNC en de Gemeente verklaren hierbij overeen te komen en over te gaan tot de vestiging van een drietal kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed ten behoeve van de Gemeente. ----------

   OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, verplicht(en) zich tegenover de Gemeente, danwel haar rechtsopvolger(s), gelijk de Gemeente aanvaardt de navolgende verplichtingen: ----------

   a. de gerechtigde(n) tot het Registergoed dienen te dulden dat in het kader van de openbare verlichting in en/of aan de gevel van het Registergoed verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen ("**(openbare) verlichting**") worden aangebracht door en/of in opdracht van de Gemeente, zonder dat de Gemeente gehouden is tot enige vergoeding te dier zake. ----------

   b. De gerechtigde(n) tot het Registergoed dien(t)(en) te dulden dat de Gemeente onderhoudswerkzaamheden en/of vervangingwerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen uitvoert. ----------

   c. Het is de gerechtigde(n) tot het Registergoed niet toegestaan de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te verwijderen, te verplaatsen, te beschadigen en/of het functioneren van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te belemmeren. ----------

3. Voorts worden de onderhavige kwalitatieve verplichtingen gevestigd onder de navolgende bepalingen: ----------

   Artikel 1. ----------

   De verlening van deze kwalitatieve verplichtingen geschiedt om niet. ----------

   Artikel 2. ----------

   De Gemeente zal OCNC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene en/of

:30513041/2798530.9

bijzondere titel, één week voor de uitvoering van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting op de hoogte stellen van de voorgenomen werkzaamheden. ----------

Artikel 3. ----------

OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, dien(t)(en) de Gemeente in het kader van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting toegang te verstrekken tot de openbare verlichting. ----------

Artikel 4. ----------

OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, kan/kunnen de Gemeente niet aanspreken wegens enige vorm van overlast welke voormelde (openbare) verlichting kan veroorzaken. ----------

4. De hiervoor opgenomen verplichtingen om iets te dulden en/of iets niet te doen ten aanzien van vorenvermeld Registergoed zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degene(n) die het Registergoed zal/zullen verkrijgen, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot vorenvermeld Registergoed een beperkt zakelijk gebruiksrecht zullen verkrijgen. ----------
5. OCNC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel, is/zijn jegens de Gemeente, danwel haar rechtsopvolger(s), verplicht om de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een bij deze akte ontstaan appartementsrecht aan haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt genotsrecht. ----------

Overgangsbepalingen ----------

Het bestuur van de vereniging kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door OCNC zijn overgedragen aan derden. ----------

Het eerste boekjaar vangt aan per de eerste maand, volgende op de maand waarin de appartementsrechten zich niet alle meer in één hand bevinden en eindigt op éénendertig december van het jaar waarin de algehele oplevering van het gebouw plaatsvindt. ----------

Splitsingsvergunning ----------

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist aangezien het nieuwbouw betreft, waarvoor geen vergunning is vereist. ----------

Volmacht ----------

:30513041/2798530.9

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan deze akte. ----------

Bestuur vereniging van eigenaars ----------

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde ten slotte bij deze tot eerste bestuurder van de vereniging van eigenaars te benoemen: Commanditaire Vennootschap Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk, voornoemd, tot het moment van de eerste vergadering van eigenaars. ----------

Woonplaatskeuze ----------

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte. ----------

Slot ----------

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld. ----------

WAARVAN AKTE ----------

verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. ----------

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. ----------

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur en----------

zes en dertig minuten----------

(Volgt ondertekening). ----------

VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben

Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te ‘s-Gravenhage, verklaart, dat de splitsing in appartementsrechten als opgenomen in vorenstaande akte niet in strijd is met artikel 33 van de Huisvestingswet.

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben

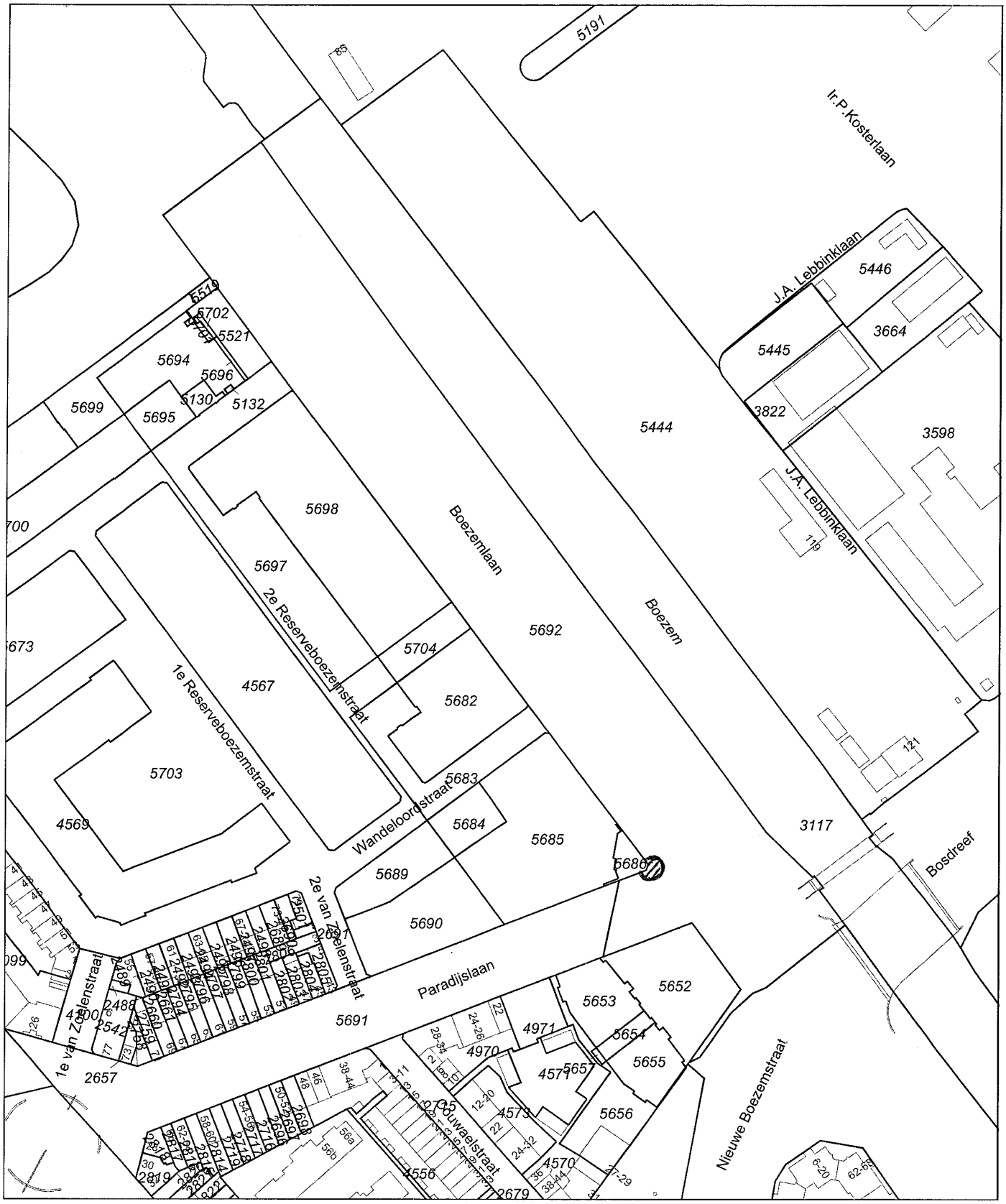
Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te ‘s-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20100512000213 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

:30513041/2798530.9

Erfdienstbaarheid overbouwing

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 230513041



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	KRALINGEN
Sectie	C
Perceel	5692

Voor een eensluidend uittreksel, ROTTERDAM, 9 juni 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

VOOR AFSCHRIFT:

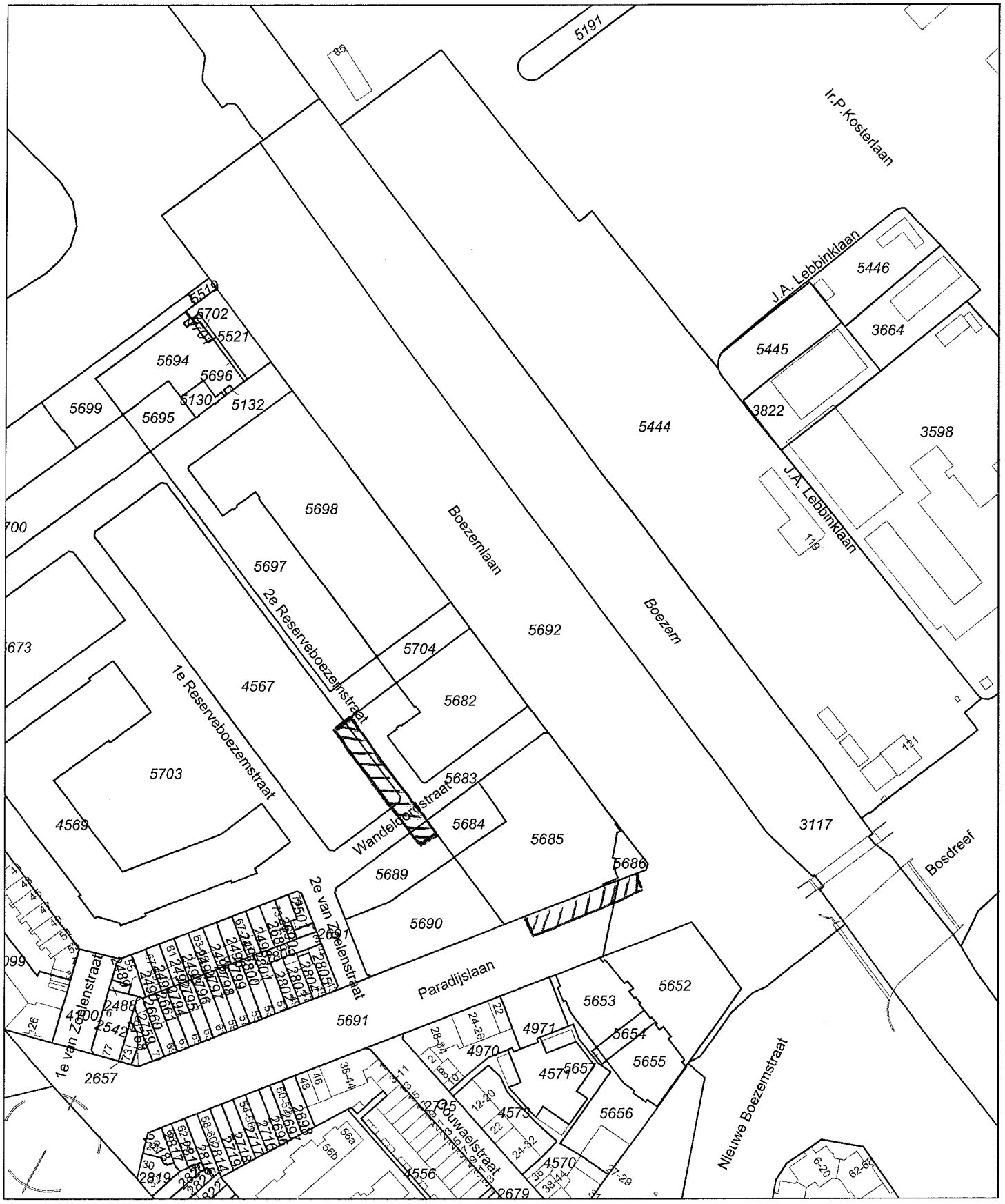
(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben.

Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat deze tekening inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Erfdienstbaarheid sensoren

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 230513041



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	KRALINGEN
Sectie	C
Perceel	5692

Voor een eensluidend uittreksel, ROTTERDAM, 9 juni 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

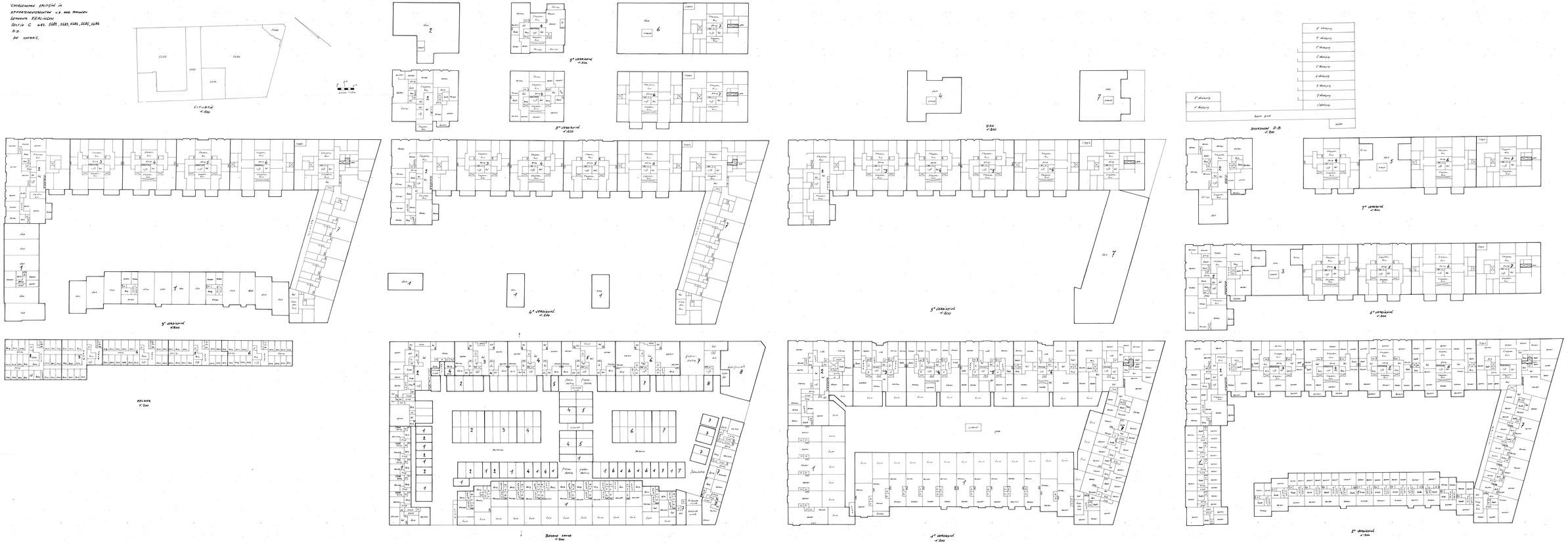
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben.

Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat deze tekening inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

VOORGENOMEN WIJZIGING IN
GEBRUIKSVERGUNNING W.B. BIJ BOUWVEN
GEMEENTE ROTTERDAM
GEBOUW C HOEK 5685, 5686, 5687, 5688, 5689
R.D.
DE NOORD.



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Kralingen C 5693 A.
dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100512000213
d.d. 14-05-2010
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9F123CDB6A65695995CD4FD03958EFFC toebehoort aan Ben van der Geertrui ev Kleykamp.
De hoofdbewaarder
Mr. W. Louwman

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-06-2010 om 11:37 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58442 nummer 43.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9F123CDB6A65695995CD4FD03958EFFC toebehoort aan Ben van der Geertrui ev Kleykamp.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100512000213.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.