

Aelbrechtskade 47, 3022HL ROTTERDAM (45286)



Galerijwoning

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond



Beschrijving

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 3022 HL Rotterdam, Aelbrechtskade 47, kadastraal bekend gemeente Delfshaven sectie I complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 25, uitmakende het vierentwintig/éénduizend tweehonderd elfde onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met de daarop gebouwde opstallen, omvattende zeven en dertig woningen met toebehoren, zes bedrijfsruimten en vijf carports, plaatselijk bekend Craandijkstraat 6, 8 en 10 en Aelbrechtskade 32 tot en met 47 (even en oneven), 48ABCD, 49ABCDEFGHGI, 50, 51, 52, 53, 54 en 56ABCDEF te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven sectie I nummers 2016, 4164, 3442, 1389, 4032 en 4334, tezamen groot twintig are en éénenezestig centiare (20 a en 61 ca); op welk registergoed Publiekrechtelijke beperkingen rusten, te weten:

- een kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming afkomstig uit stuk register hypotheek 4 deel 78645 nummer 00114 ingeschreven op dertig juli tweeduizend twintig;
- een kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming afkomstig uit stuk register hypotheek 4 deel 78651 nummer 00155 ingeschreven op dertig juli tweeduizend twintig;

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken. Een ieder die een bieding (onderhands of ter veiling) doet wordt geacht van de inhoud van deze documenten kennis te hebben genomen.

Alvorens tot gunning wordt overgegaan dient door de koper een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 10% van de koopprijs met een minimum van EURO 15.000,00.

Bieders en mijners dienen zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt.

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 8 juni 2021
Inzet	dinsdag 8 juni 2021 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 8 juni 2021 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage



Kantoor De Randamie & Verstoep Notarissen
Posthoornstraat 13-15
3011 WD Rotterdam
T: 010 433 03 55
F: 010 414 92 16
E: notaris@drv-notarissen.nl

Behandelaar mr B.R. de Randamie



Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte	95 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Delfshaven sectie I complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 25
Milieuinformatie	Uit een schriftelijke inventarisatie bleek niet dat in dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. \n

Financieel

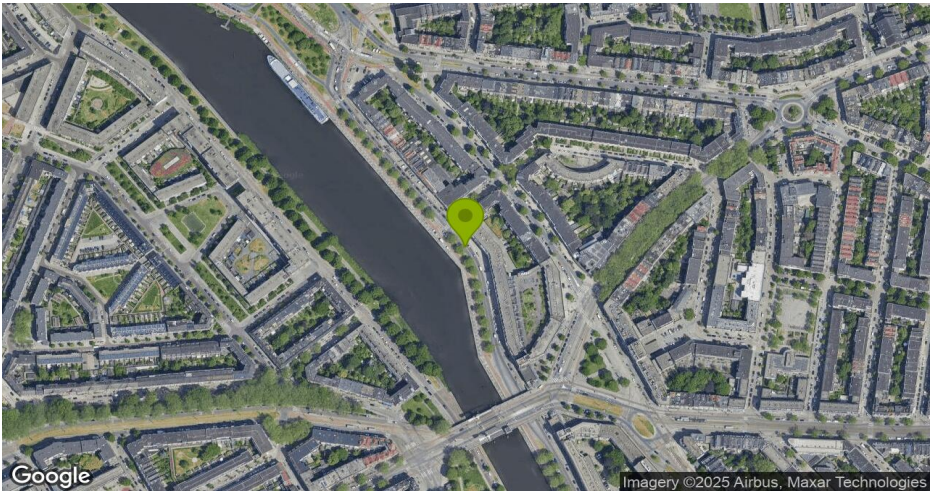
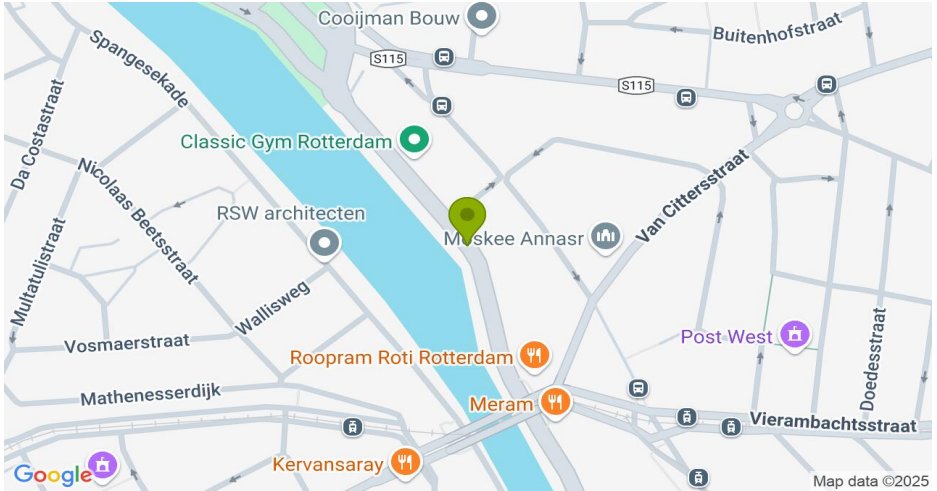
Lasten	Vve bijdrage, € 1.663,56 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Indicatie kosten veiling	€ 6.858,00 (per 05-05-2021 om 10:37 uur)

Bijzonderheden

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken. De veilingvoorwaarden zijn op de www.veilingbiljet.nl gepubliceerd en op te vragen ten kantore van de executerende notaris. Tot en met 24 mei kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notaris. De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden 6 weken na gunning.

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar (en zijn gezin). Het registergoed is mogelijk verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het 'huurbeding'). Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de

voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Rotterdam op vier juni tweeduizend éénentwintig. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is dertig dagen nadat de beschikking is betekend. Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming. Er vindt geen verrekening van eventuele huur en/of waarborgsommen plaats. De inzetpremie (1% van het hoogste bod bij inzet), komt voor rekening van de verkoper. Voor rekening van koper: - het honorarium van de notaris; - de overdrachtsbelasting; - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is. Bieders en mijners dienen zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan dient door de koper een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 10% van de koopprijs, met een minimum van €15.000,00. De termijn van beraad als bedoeld in artikel 8 lid 2 AVVE eindigt op de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper al dan niet mocht hebben gegund. Informatie terzake het milieu, de fundering, de bestemming en/of aanschrijvingen is geplaatst op www.veilingbiljet.nl en kan worden opgevraagd bij de notaris. Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper/bank of de notaris.



Bijlage

45286_Vastgoedscanner.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	Aelbrechtskade 47
Postcode en woonplaats	3022HL Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Wijk	Delfshaven
Buurt	Nieuwe Westen
WOZ-objectnummer	059900756685

OBJECT

Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	2007
Oppervlakte BAG	95 m2
Omschrijving vergunde verbruik	woonfunctie
Complexrelatie	37
WOZ-object 059900756685	
Oppervlakte WOZ wonen	101 m2
Gebruiksklasse	Meergezinswoning
Monumentaanduiding	Geen monument / Onbekend
Feitelijk gebruik	wonen: gestapeld

LOKALE LASTEN

Gemeentelijk lasten [2020]	
OZB-tarief eigenaren woning	0,085300 %
OZB-tarief eigenaren niet-woning	0,358300 %
OZB-tarief gebruikers niet-woning	0,255200 %
Reinigingsheffing tarief eenpersoonshuishouden	€ 285,90
Reinigingsheffing tarief tweepersoonshuiden	€ 342,50
Reinigingsheffing tarief meerpersoonshuishouden	€ 370,80
Rioolheffing tarief eigenaar	€ 215,90

H.H. van Well
14-04-2021 13:54

Rapportnummer: 1643972
3022HL/47

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
14-04-2021 13:54

Pagina 1 van 1

Bijlage

45286_Funderingskaart Funderingstype.pdf

Funderingskaart



Inleiding Risicokaart Funderingstype Peilbuizen Monumenten

Funderingstype

Met de funderingstypekaart kunt u het door de gemeente vastgestelde of ingeschatte funderingstype opzoeken.

Indien u in het gezochte pand een icoon ziet staan is het funderingstype vastgesteld op basis van funderingsonderzoek. Door op het icoon te klikken krijgt invullende informatie van het onderzoek en kunt u het onderzoek eventueel downloaden. Als er meerdere rapporten per adres beschikbaar zijn kunt u de paginering gebruiken in het informatievenster dat verschijnt wanneer u het icoon aanklikt.

Indien het pand gebouwd is na 1980 volgens het bouwjaar bekend bij de BAG is het als "nieuwbouw" gekarakteriseerd. U heeft in dat geval een hoge kans op betonpalen of vergelijkbaar paalsysteem. Indien het pand is gebouwd voor 1980 en er geen funderingsonderzoek beschikbaar is, kan het pand zijn ingedeeld in "Mogelijkheid Hout- of Betonpalen" of "Mogelijkheid Hout- of niet onderheid"

Disclaimer: De waarde van funderingsrapporten ouder dan 5 jaar is zeer beperkt. Er kunnen op basis van verouderde funderingsrapporten geen (definitieve) conclusies worden getrokken over de huidige conditie van de fundering.

LEGEND

Rapport Beschikbaar

Funderingsherstel

Funderingstype

- Mogelijk houten palen of niet onderheid
- Mogelijk houten- of betonpalen
- Zeer hoge kans op Beton

Aelbrechtskade 47, 3022 HL Rotterdam

[Show more results](#)

Bijlage

45286_DCMR.pdf

Omgeving in kaart Rapport



Datum afdruk: 14-04-2021

Waarschuwing:

Dit rapport geeft de resultaten weer van uw zoekopdracht. Alleen de door u gekozen thema's worden getoond. De zoekopdracht is gebaseerd op een punt en niet op een vlak. Dit kan betekenen dat er (meer) relevante resultaten zijn voor het door u gezochte adres die niet automatisch zijn geselecteerd. Selecteer in dat geval op de kaart de items handmatig en maak een nieuw of extra rapport.

<http://www.dcmr.nl/proclaimer>

Bodeminformatie

-   (Ondergrondse) tanks
-   Onderzoeklocaties

Vergunningen / Meldingen

-    Vergunningen (definitief)
-    Meldingen

(Ondergrondse) tanks



Tanks (meerdere)

Adres Tanks (meerdere)
Aelbrechtskade 42
Rotterdam

Opslagtanks

Soort tank	Vloeistof	Capaciteit(l)	Plaatsingsdatum	Saneringsdatum	Saneringswijze
TANK ONDERGRONDS	Diesel	12000	01-01-1966	01-12-1989	Opvullen met zand
TANK ONDERGRONDS	Benzine algemeen	6000	01-01-1966	01-12-1989	Opvullen met zand
TANK ONDERGRONDS	Benzine algemeen	12000	01-01-1966	01-12-1989	Opvullen met zand
TANK ONDERGRONDS	Diesel	12000	01-01-1966	01-12-1989	Opvullen met zand



Tanks (meerdere)

Adres	Tanks (meerdere) Aelbrechtskade 32 Rotterdam
-------	--

Opslagtanks

Soort tank	Vloeistof	Capaciteit(l)	Plaatsingsdatum	Saneringdatum	Saneringswijze
TANK ONDERGRONDS	Benzine algemeen	6000	01-01-1900	22-04-2005	Verwijderen
TANK ONDERGRONDS	Huisbrandolie	5000	01-01-1900	08-09-2005	Verwijderen
TANK ONDERGRONDS	Benzine algemeen	12000	01-01-1900	08-09-2005	Verwijderen
TANK ONDERGRONDS	Huisbrandolie	8000	01-01-1900	08-09-2005	Verwijderen
TANK ONDERGRONDS	Huisbrandolie	8000	01-01-1900	08-09-2005	Verwijderen

Onderzoekslocaties



Aelbrechtskade 32-42 en Craandijkstraat 6-10 (AA059901415)

Adres	Aelbrechtskade 32-42 en Craandijkstraat 6-10 Aelbrechtskade 32 3022HM Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Ernstig, geen spoed
Vervolg	opstellen SP

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
	NO uitvoeren	Definitief	21284405
	NO uitvoeren	Definitief	21285613
	NO uitvoeren	Definitief	21288802
	NO uitvoeren	Definitief	
	NO uitvoeren	Definitief	
06-01-2011	beschikking ernstig, geen spoed	Definitief	21266404
23-07-2007	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21271907
23-07-2007	Beschikking NaZorgPlan	Definitief	21271907
29-07-2004	besch. urg san binnen 5-10 jr	Definitief	21279316

Rapporten

Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer
1 14-06-2010	Nader onderzoek	Ingenieursbureau Rotterdam	21267884
2 16-04-2007	Sanerings evaluatie	Ingenieursbureau Rotterdam	21272684
3 28-04-2004	Saneringsplan		21278479
4 25-07-2003	Verkenndend onderzoek NVN 5740		21278480

5	14-02-2000	Sanerings evaluatie	21286150
6	01-01-1900	Indicatief onderzoek	21291376
7	01-01-1900	Historisch onderzoek	21297511
8	01-01-1900	Historisch onderzoek	21297093
9	01-01-1900	avr (aanvullend rapport)	21288032
10	01-01-1900	avr (aanvullend rapport)	21288033
11	01-01-1900	Saneringsplan	21288031
12	01-01-1900	Indicatief onderzoek	21288030

(Historische) bedrijfsactiviteiten

Bedrijf	Beginjaar	Eindjaar
timmerwerkplaats	1946	onbekend
zetterij	1926	onbekend
schoonmaakbedrijf	onbekend	onbekend
autohandel (geen reparatie)	onbekend	onbekend
koperslagerij	1947	onbekend
verf- en verwarendetailhandel	onbekend	onbekend
elektrotechnisch installatiebedrijf	onbekend	onbekend
autoverhuurbedrijf	1934	onbekend
autoparkeer- en -stallingsbedrijf	onbekend	onbekend
autoparkeer- en -stallingsbedrijf	1972	1977
broodfabriek	1948	onbekend
tandtechnische werkplaats	1977	onbekend
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	1934	onbekend
schildersbedrijf	1923	1925
autowasserij	onbekend	onbekend
verbandmiddelenfabriek	1948	onbekend
bandenservicebedrijf	1974	1978
bandenservicebedrijf	1960	onbekend
bandenservicebedrijf	1960	1975
verfgroothandel	onbekend	onbekend
laad-, los-, op- en overslagbedrijf (goederen)	onbekend	onbekend
hbo-tank (bovengronds)	1974	1978
hbo-tank (ondergronds)	1960	1975
auto-onderdelen servicebedrijf	1972	1977
autoreparatiebedrijf	1934	onbekend
autoreparatiebedrijf	1929	onbekend
auto-onderdelen servicebedrijf	1963	onbekend
drukkerij (algemeen)	1926	onbekend
drukkerij (algemeen)	1934	onbekend
houtmeubelfabriek	1921	onbekend
kopergietrij	1947	onbekend
afgewerkte olietank (ondergronds)	onbekend	onbekend
benzinetank (ondergronds)	1929	onbekend
benzinetank (ondergronds)	1947	onbekend
benzinetank (ondergronds)	onbekend	onbekend

stookolietank (ondergronds)	1960	onbekend
machine- en apparatenreparatiebedrijf	1928	onbekend
viltendoekenfabriek	1949	onbekend
hoeden- en pettenfabriek	onbekend	onbekend
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	1972	1977
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	1941	1950
autoplaatwerkerij annex -spuiterij	1963	onbekend
papier- en kartonwarenfabriek	1927	onbekend
verfsputinrichting (metaal)	1929	onbekend
smeeroliën- en vettingroothandel	1963	onbekend
smeeroliën- en vettingroothandel	1941	1950
benzine-service-station	1946	1965
benzine-service-station	1947	onbekend
benzine-service-station	1929	onbekend
benzine-service-station	1934	onbekend
brandstoffengroothandel (vloeibaar)	1963	onbekend
brandstoffengroothandel (vloeibaar)	1934	onbekend
onverdachte activiteit	onbekend	onbekend
onverdachte activiteit	onbekend	onbekend



Aelbrechtskade 32-42 en Craandijkstraat 6-10 (AA059909589)

Adres	Aelbrechtskade 32-42 en Craandijkstraat 6-10 Aelbrechtskade 32 Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Ernstig, urgentie niet bepaald
Vervolg	registratie restverontreiniging

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
-------	---------	--------	----------

23-07-2007	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21271907
23-07-2007	Beschikking NaZorgPlan	Definitief	21271907
29-07-2004	besch. ernst, urgentie niet bepaald	Definitief	21279316

Rapporten

	Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer
1	16-04-2007	Sanerings evaluatie	Ingenieursbureau Rotterdam	21272684
2	01-01-1900	Verkennd onderzoek NVN 5740		21278480
3	01-01-1900	Saneringsplan		21278479

(Historische) bedrijfsactiviteiten

Bedrijf	Beginjaar	Eindjaar
timmerwerkplaats	1962	onbekend
bankwerkerij	1960	onbekend
smederij	1951	onbekend
kalkblusserij	1921	onbekend
benzinetank (bovengronds)	1925	onbekend
brandstoftank (ondergronds)	1966	onbekend
autoreparatiebedrijf	1500	onbekend
ophooglaag (niet gespecificeerd)	onbekend	onbekend
metaalconstructiebedrijf	1951	onbekend
benzinetank (ondergronds)	1966	onbekend
dieseltank (ondergronds)	1966	onbekend
afgewerkte olietank (ondergronds)	1966	onbekend
afsluiters-, kleppen-, kranen-, ventielenfabrieken	1958	1967
benzine-service-station	1966	onbekend
onverdachte activiteit	1500	onbekend

Vergunningen (definitief)



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Meldingen



Geen data gevonden voor meldingen

Bijlage

45286_WOZ-waardeloket 2021.pdf



Rijksoverheid

Home

Welkom

Werkning WOZ-waardeloket

Totstandkoming WOZ-waarde

Toegankelijkheid

Locatie Zoek adres, plaats of postcode

Aelbrechtskade 47

Zoeken

Aelbrechtskade 47, 3022HL Rotterdam

Filteren Zoom in om te selecteren

WOZ-waarde: alles

< sleep om selectie aan te passen >

Bouwjaar: alles

< sleep om selectie aan te passen >

Oppervlakte: alles

< sleep om selectie aan te passen >

Toepassen

Verbergen



Resultaat

Adres	
Adres:	Aelbrechtskade 47
Postcode:	3022 HL
Plaatsnaam:	Rotterdam
WOZ-waarde	
Identificatie:	059900756685
Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2020	278.000 euro
01-01-2019	258.000 euro
01-01-2018	237.000 euro
01-01-2017	216.000 euro
01-01-2016	173.000 euro
01-01-2015	173.000 euro
01-01-2014	173.000 euro
Kenmerken	
Bouwjaar:	2007
Gebruiksdoel:	woonfunctie
Oppervlakte:	95 m ²

PDF

Bijgewerkt tot 10-04-2021

Gebruiksvoorwaarden

© Ministerie van Financiën

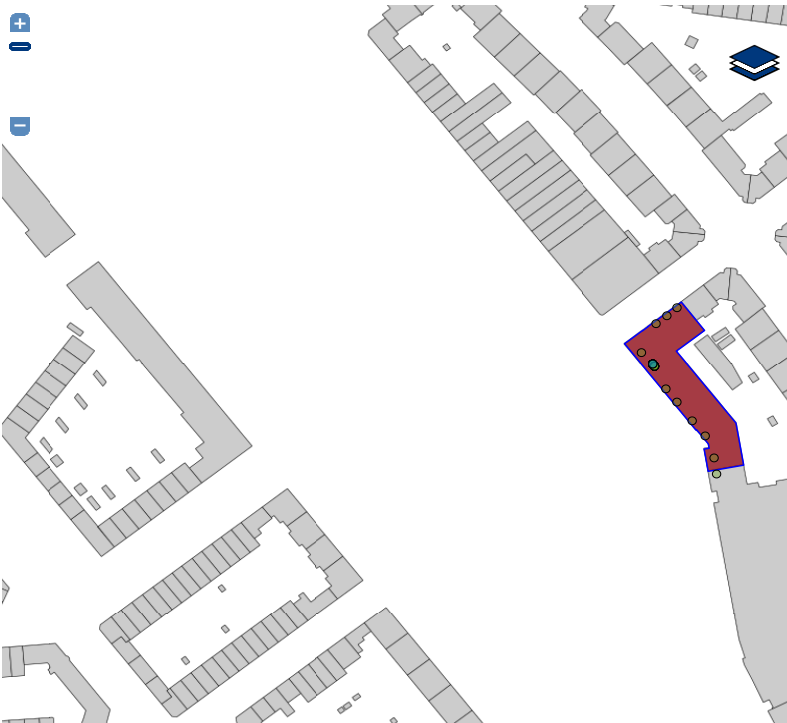
Bijlage

45286_BAG Viewer - Aelbrechtskade 47 - 0599200000847236.pdf

Aelbrechtskade 47

- Aelbrechtskade 47 Rotterdam ().

Filteren ▼ 0



Pand

Verblijfsobject 0

0599100000438503
2007
Pand in gebruik

Pagina 23 van 84
Datum: 11-05-2025 19:56

Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	95 m2
Status	Verblijfsobject in gebruik
Nummeraanduiding   ()	
ID	0599200000847236
Postcode	3022HL
Huisnummer	47
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Openbare ruimte   ()	
ID	0599300000005446
Naam	Aelbrechtskade
Status	Naamgeving uitgegeven
Woonplaats   ()	
ID	3086
Naam	Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Bronhouder	
ID	0599
Naam	Rotterdam
BAG powered by Kadaster (https://www.kadaster.nl/zakelijk/registraties/basisregistraties/bag) Toegankelijkheid 	

Bijlage

45286_Splitsingsakte.pdf

Apeldoorn OZ4 51417/160

09-01-2007 09:00

Heukelem R. van / 2005.000132.01/DT/IE



17 volgbladen

20070109001265

48709

W. H. H. H. H. H.

11

SPLITTING Koopgarant-complex Mathenesserplein Noord 2^e fase 2005.000132.01/DT/ie

Heden, de **achtste januari tweeduizend zeven**, verscheen voor mij, **mr RICHARD VAN HEUKELEM**, notaris te Capelle aan den IJssel:

mevrouw **Imanda de Jong-Eenkhoorn**, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van het notariskantoor Van Heukelem en Govers, gevestigd te Capelle aan den IJssel aan De Linie 5 (2905 AX), geboren te Rotterdam op veertien augustus negentienhonderd tweeënzeventig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te Rotterdam gevestigde stichting: **STICHTING WOONBRON**, kantoorhoudende te 3014 DA Rotterdam aan het Weena 760 (postadres: Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder dossier nummer 24108291 en als zodanig gemelde stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende;

van gemelde volmachtverlening op de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van depot op heden voor mij, notaris, verleden;

gemelde stichting wordt hierna genoemd: **Woonbron**.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het volgende:

Aan Woonbron behoort toe het navolgende registergoed:

een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, nummers 2016, 4164, 3442, 1389, 4032 en 4334, samen groot twintig are en eenenzestig centiare, met de rechten op de door Woonbron op die grond te stichten/gerichte opstellen, bestaande uit zevenendertig woningen met toebehoren, zes bedrijfsruimten en vijf carports, plaatselijk bekend Craandijkstraat 6, 8 en 10 en Aelbrechtskade 32 tot en met 47 (even en oneven), 48 abcd, 49abcdeefghj, 50, 51, 52, 53., 54 en 56 abcdef te Rotterdam;

door Woonbron verkregen door de inschrijving in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam van een afschrift van een akte van levering, op heden voor mij, notaris verleden.

- Woonbron heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar rechten op bedoelde opstellen en de daarbij behorende grond met toebehoren, zulks in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107, alsmede tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

TEKENING

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad; de tekening zal aan deze akte worden gehecht.

De tekening is goedgekeurd door de Bewaarder voor de Dienst van het kadaster en de Openbare registers te Rotterdam op **elf december tweeduizend zes**.

Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer; voorts is daarbij voor gemelde kadastrale percelen vastgesteld de complexaanduiding 4349-A.

SPLITSING

De rechten van Woonbron op voormeld gebouw met bijbehorende grond worden gesplitst in de navolgende **drieënveertig** appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, entresol en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Craandijkstraat 6 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, entresol en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Craandijkstraat 8 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, entresol en eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Craandijkstraat 10 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de entresol met carport op de begane grond, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 32 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met carport op de begane grond, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 50 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met carport op de begane grond, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 51 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met carport op de begane grond, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 52 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met carport op de begane grond, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 53 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 8;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 54 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 9;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de entresol met garage/ berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 33 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 10;
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de entresol met garage/ berging op de begane grond en

- verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 34 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 11;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de entresol met garage/ berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 35 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 12;
 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de entresol met garage/ berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 36 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 13;
 14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de entresol met garage/ berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 37 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 14;
 15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 38 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 15;
 16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 39 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 16;
 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 40 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 17;
 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 41 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 18;
 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 42 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 19;
 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 43 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 20;
 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 56a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 21;
 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de

- woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 44 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 22;
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 45 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 23;
 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 46 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 24;
 25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 47 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 25;
 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 48a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 26;
 27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 48b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 27;
 28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 48c te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 28;
 29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 48d te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 29;
 30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 56c te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 30;
 31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 56b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 31;
 32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke garage en berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 32;

33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke garage en berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 33;
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke garage en berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49c te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 34;
35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke garage en berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49d te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 35;
36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49e te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 36;
37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49f te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 37;
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49g te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 38;
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49h te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 39;
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met afzonderlijke garage en berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 49j te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 40;
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 56f te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 41;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 56e te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 42;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aelbrechtskade 56d te Rotterdam, kadastraal bekend

gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 4349-A, appartementsindex 43;

Woonbron is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze appartementsrechten.

DE SPLITSING

Woonbron gaat thans over tot splitsing van haar rechten op voormeld gebouw met bijbehorende grond in de hiervoor genoemde appartementsrechten en stelt daarvoor vast het navolgende reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

Gemeld reglement omvat de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

De akte, houdende het model-reglement is bij afschrift ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11.905 nummer 1. Bedoeld modelreglement is aangevuld/ gewijzigd doordat op de onderhavige splitsing de zogeheten Koopgarant-bepalingen (versie 23 februari 2005) door Woonbron van toepassing zijn verklaard. Bedoeld model-reglement wordt voor deze splitsing zodanig gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt:

REGLEMENT

INLEIDING

De onderhavige splitsing in appartementsrechten geschiedt door een stichting die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

Vanuit haar doelstelling wenst bedoelde stichting in het splitsingsreglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen die tot doel hebben het bevorderen van: het onderhoud van het gebouw en van de leefbaarheid in het complex en de woonomgeving.

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar";
- l. **"de woningcorporatie"**:
 - **Stichting Woonbron, gevestigd te Rotterdam; deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is; ofwel**
 - **een andere, door gemelde stichting met inachtneming van artikel 46 in haar plaats te stellen rechtspersoon;**

Tot de doelstelling van de woningcorporatie behoort het bieden van een goed woon- en leefklimaat aan zowel huurders als kopers van haar woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. Vanuit haar hiervoor omschreven doelstelling en haar met kopers gedeelde belang om de waarde van woningen te behouden streeft de woningcorporatie naar een goede beheersituatie van het gebouw. Voorts stelt de woningcorporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals omschreven in artikel 16a – in het gebouw en de woonomgeving te bevorderen.

B. 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

Artikel 2

1. De eigenaars van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **1 en 2** voor **vierendertig/ eenduizend tweehonderd elfde (34/1.211^e)** gedeelten;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **3 en 16** voor **drieëndertig/ eenduizend tweehonderd elfde (33/1.211^e)** gedeelten;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **4 en 13** voor **veertig/ eenduizend tweehonderd elfde (40/1.211^e)** gedeelten;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **5, 6, 7, 17, 18, 19, 26, 27 en 28** voor **drieëntwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (23/1.211^e)** gedeelten;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index **8** voor **tweeëndertig/ eenduizend tweehonderd elfde (32/1.211^e)** gedeelten;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index **9** voor **achtien/ eenduizend tweehonderd elfde (18/1.211^e)** gedeelten;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index **30** voor **negentien/ eenduizend tweehonderd elfde (19/1.211^e)** gedeelten;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **10, 11 en 12** voor **dertig/ eenduizend tweehonderd elfde (30/1.211^e)** gedeelten;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index **14** voor **achtentwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (28/1.211^e)** gedeelten;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **15, 25, 34, 35, 42 en 43** voor **vierentwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (24/1.211^e)** gedeelten;

- de eigenaar van het appartementsrecht met index **20** voor **achtentwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (38/1.211^o)** gedeelten;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **21 en 31** voor **tweeëntwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (22/1.211^o)** gedeelten;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **22, 23 en 24** voor **negenentwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (29/1.211^o)** gedeelten;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index **29** voor **zeventien/ eenduizend tweehonderd elfde (17/1.211^o)** gedeelten;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index **32** voor **vijftig/ eenduizend tweehonderd elfde (50/1.211^o)** gedeelten;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **33 en 41** voor **negenentwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (39/1.211^o)** gedeelten;
- elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices **36, 37, 38 en 39** voor **zevenentwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (27/1.211^o)** gedeelten;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index **40** voor **zevenentwintig/ eenduizend tweehonderd elfde (37/1.211^o)** gedeelten.

GRONDSLAG AANDELEN

Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de oppervlakten van de privé gedeelten.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
 - b. **Administratiekosten**
In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke gedeelten ten laste van de eigenaars.
Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.
 - c. **Bijzondere kostenregeling met betrekking tot entrees en hallen**
In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle gemeenschappelijke schulden en kosten die uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke entrees en hallen ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 15 tot en met 20, 22 tot en met 29 en 32 tot en met 40 en wel voor gelijke één/ zesentwintigste (1/26^o) gedeelten.
 - d. **Bijzondere kostenregeling met betrekking tot trappen, trappenhuis en lift**
In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle gemeenschappelijke schulden en kosten die uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke trappen, trappenhuis en de lift ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 15 tot en met 20, 22 tot en met 29 en 32 tot en met 40 en wel voor gelijke één/ drieëntwintigste (1/23^o) gedeelten.
 - e. **Bijzondere kostenregeling met betrekking tot galerijen en noodtrappen**

In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle gemeenschappelijke schulden en kosten die uitsluitend betrekking hebben op de galerijen en noodtrappen ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 15 tot en met 43 en wel voor gelijke één/ negenentwintigste (1/29^e) gedeelten.

f. Bijzondere kostenregeling met betrekking tot het gemeenschappelijke achterterrein.

In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle gemeenschappelijke schulden en kosten die uitsluitend betrekking hebben op het gemeenschappelijke achterterrein ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 8, 10 tot en met 14, 32 tot en met 35 en 40 ieder voor gelijke één/ vijftiende (1/15^e) gedeelten.

g. Bijzondere kostenregeling met betrekking tot buitengevels woningen

In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle gemeenschappelijke schulden en kosten die uitsluitend betrekking hebben op de aan de woningen toe te rekenen buitengevels en de daarin aanwezige deuren en ramen met glas en bijbehorende kozijnen en hang- en sluitwerk ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 10 tot en met 43 en wel voor breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de in dit lid 3 sub a aan de betreffende appartementsrechten toegerekende tellers en waarvan de noemer bedraagt éénduizend tweeënvijftig (1.052). Eveneens komen ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 10 tot en met 43 alle overige aan de woningen toe te rekenen voorzieningen en wel voor de in de vorige zin vermelde onderlinge verhouding voorzover althans voor die voorzieningen geen afwijkende verhouding is vastgesteld in dit lid 3.

h. Gemeenschappelijke kosten van verwarming, warm- en koudwater
In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde worden de in artikel 3 sub h en i bedoelde kosten van verbruik van verwarming, warm- en koudwater alsmede de daarop betrekking hebbende kosten van bemetering en administratie, over de eigenaars omgeslagen naar evenredigheid van ieders verbruik, zulks op basis van het daarvoor door de leverancier dan wel vereniging gehanteerde bemeteringssysteem; bedoelde kosten worden zoveel mogelijk rechtstreeks aan de eigenaar in rekening gebracht door de betreffende leverancier.

i. Servicekosten

De kosten voor service-werkzaamheden waartoe de vergadering besloten heeft, zoals bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak en huismeester, worden voor gelijke gedeelten ten laste van de eigenaars gebracht. De vergadering kan anders beslissen.

j. Kostenregeling buurcomplex Aelbrechtskade/ Mathenesserplein

In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle kosten die aan de vereniging in rekening worden gebracht door de vereniging van eigenaars: VvE Aelbrechtskade 57-59/ 68-71/ Mathenesserplein/ Allard Piersonstraat 45-95 te Rotterdam in verband met de mede aan het onderhavige complex ten dienste staande woonvoorzieningen uitsluitend en voor gelijke gedeelten

ten laste van de eigenaars ten behoeve van wie die voorzieningen mede strekken.

k. Overige gebruikerskosten

Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, beslist de vergadering of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht.

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

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a 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;
- b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. **de kosten voor het opstellen van de meerjarenprognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex;**
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

Indien de woningcorporatie in opdracht van de vergadering diensten verleent, is zij bevoegd om de daaraan verbonden kosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN

BIJDRAGEN

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar. **Daaronder is begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten van onderhoud en vernieuwing die op meer jaren betrekking hebben zulks ten behoeve van het in dit artikel 32 lid 1 bedoelde reservefonds.**
Het eerste boekjaar eindigt met eenendertig december van het jaar na het ten tijde van de onderhavige akte van splitsing lopende jaar.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid sub a tot en met k vastgesteld met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil **ten goede komen van het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit.**
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren **tenzij de vergadering anders besluit.**
5. In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid sub a tot en met k. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een/twaalfde (1/12) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.
De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat

enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vier euro en vijftig eurocent (€ 4,50) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen **zes** maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, kan zijn schuld worden omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid sub a, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, ook die van rechtskundige bijstand voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERING

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en 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.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. **De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven indien de verzekeraar de herbouwkosten van het gebouw jaarlijks automatisch aanpast door middel van indexering.**
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en van de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren

schadepeningen, 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 bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. *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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van (éénduizend éénhonderdvijfendertig euro (€ 1.135,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.*
6. Ingeval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE

GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden onder meer gerekend voor zover aanwezig:
 - a. **funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels en scheidingen tussen gemeenschappelijke gedeelten en privé gedeelten, inclusief de zich daarin bevindende kozijnen, ramen, deuren, glas en hang- en sluitwerk, balkonconstructies inclusief afwerklagen, de borstweringen, de galerijen, de terrassen, de in de gemeenschappelijke gedeelten aanwezige gangen, de daken en dakbedekking waaronder mede begrepen de mossedumdaken met bijbehorende dakisolatie, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, de nutsruimten, het gemeenschappelijke achterterrein, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft en voorts de brievenbussen;**
 - b. **gemeenschappelijke technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, verwarming, warm tapwater, afvoer van hemelwater en voorts de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de lift, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken; voor zover een in dit lid b bedoelde technische installatie met bijbehorende leidingen slechts dient voor één privé gedeelte en zich tevens in dat privé gedeelte bevindt, wordt die installatie met bijbehorende leidingen als privé, en overigens als gemeenschappelijk gedeelte aangemerkt.**
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
3. **Tot de privé gedeelten van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 9 (bedrijfsruimten) worden gerekend de betreffende buitengevels en de daarin aanwezige deuren en ramen met glas en bijbehorende kozijnen en hang- en sluitwerk en zulks gerekend vanaf de betreffende begane grondvloer tot en met de bovenzijde van de betonnen plaat welke zich in de verdiepingsvloer tussen het betreffende privé gedeelte en de bovengelegen woningen bevindt. Eveneens worden tot de privé gedeelten van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 9 gerekend alle voorzieningen (zoals leidingen en dergelijke) welke uitsluitend voor één van bedoelde appartementsrechten zijn bestemd alsmede de eventuele zijwanden en/of de dakondersteunende constructies van de tot de appartementsrechten met indices 4 tot en met 8 behorende carports.**

Artikel 10

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

Artikel 11

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 38 leden 5 en 6 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. **Het aanbrengen aan de buitengevel van schotelantennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en (in het algemeen andere) voorwerpen is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.**

Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.

Geen toestemming van de vergadering is vereist voor de eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht met bestemming bedrijfsruimte voor het hebben van luifels alsmede voor het hebben van reclame, een uithangbord of lichtbak – mits aangebracht aan de voorzijde van het betreffende privé gedeelte en mits niet hinderlijk voor de nabijgelegen woningen – voorzien van een handelsvgnet, naams- en/of branche-aanduiding.

Te dezer zake zal de eigenaar of gebruiker als in de vorige zin bedoeld, generlei vergoeding aan de vereniging verschuldigd zijn; eventuele door de gemeente Rotterdam ter zake van bedoelde voorzieningen in rekening te brengen bedragen (zoals precariorechten) komen wel ten laste van bedoelde eigenaar of gebruiker.

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. 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 gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar.
Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
2. **Voor het samenvoegen van aan elkaar grenzende appartementsrechten, door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van gemeenschappelijke scheidingswanden of vloeren, behoeven de betreffende eigenaars toestemming van zowel het bestuur als van de woningcorporatie. Deze kunnen voorwaarden verbinden aan deze toestemming, waaronder de kwaliteit van de te treffen voorzieningen en het wederom aanbrengen van de afscheiding bij het opleveren van één of beide appartementsrechten.**

Artikel 15

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

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 16a

In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering, het bestuur en de eigenaars/ gebruikers geldt met betrekking tot de leefbaarheid van het complex het volgende.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van woningen, gemeenschappelijke gedeelten/ zaken en woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen dan wel beperkt.

Leefbaarheidswaarborg

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen.

Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit:

- het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving;
- het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd;
- het aanstellen van een huismeester of buurtmeester.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN PRIVÉGEDEELTEN

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé-gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van
 - elk van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 15 tot en met 31, 36 tot en met 39, 41, 42 en 43: **wonen**;
 - elk van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 8: **bedrijfsruimte en parkeren**;
 - het appartementsrecht met index 9: **bedrijfsruimte**;
 - elk van de appartementsrechten met indices 10 tot en met 14, 32 tot en met 35 en 40: **wonen en parkeren**.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten 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 op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. **Het is een eigenaar of gebruiker niet toegestaan brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen in de berging te hebben met uitzondering van voertuigen of apparaten voor normaal huishoudelijk gebruik die van brandstof zijn voorzien.**
8. **Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn.**

Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:

 - a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;
 - c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.
9. **Het opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's of terrassen of in tuinen is niet toegestaan.**
10. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met

inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. **De zorg voor het onderhoud van het privé gedeelte berust geheel bij de betreffende eigenaar of gebruiker.**

Tot dat onderhoud behoort onder meer:

Het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren, het onderhoud, de reparatie en eventuele vervanging van het stucwerk en van deuren en ramen waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk met uitzondering van die deuren en ramen en dat hang- en sluitwerk als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen en de privé installatie voor centrale verwarming.

Voorts is iedere eigenaar en gebruiker verantwoordelijk voor een volledige en correcte meting van het warmteverbruik binnen het privé gedeelte in geval van collectieve verwarming.

Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende balkons, loggia's en/of dakterrassen schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht.

Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen moeten de tegels op noppen en/of tegeldragers worden aangebracht.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen.
Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed **voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.**
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. **Ontstoppen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening**

van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

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

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.

De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinophoging komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaraanvolgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.

De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmede verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.

2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en

andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

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

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de eigenaar een exemplaar. **Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.**
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen, respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. 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.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

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

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en rechten

worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.

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

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden.

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal één of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden één of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerozen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na afloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een

- gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht op het appartementsrecht.
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als de woningcorporatie is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen.
2. Voor de ter zake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de

- vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
 4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
 5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt:
VvE Aelbrechtskade/ Craandijkstraat te Rotterdam; zij is gevestigd te Rotterdam.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
In het bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en onderhoudstoestand van het complex en van de leefbaarheid in het gebouw en de woonomgeving in goede staat te houden.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. **De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten waaronder de te begroten kosten van onderhoud en vernieuwing die op meer jaren betrekking hebben.**
Aan dat **reserve** fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38, vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden **voor zover de vergadering hiertoe** besluit gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. **De vergadering kan besluiten dat over** de in het vorige lid bedoelde gelden slechts kan worden beschikt door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering.
4. **De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderdachtentachtig, houdende onder meer intrekking van de Beleggingswet, zoals deze is gewijzigd bij wet van vijftien december negentienhonderdvierennegentig juncto artikel L.15 eerste lid van de Algemene Burgerlijke Pensioenwet.**
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.
6. **Het bestuur en de administratief beheerder zijn verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een**

appartementsrecht tijdig aan de notaris een schriftelijke opgave te doen van:

- a. **de hoogte van de door de eigenaar van het appartementsrecht aan de vereniging verschuldigde maandelijkse bijdrage;**
 - b. **het bedrag van hetgeen de eigenaar van het appartementsrecht op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan de vereniging, dit met het oog op de bijdragen waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk zal zijn;**
 - c. **de omvang van het reservfonds van de vereniging en het aandeel daarin dat toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht.**
- Indien en voorzover het bestuur en de administratief beheerder verzuimen de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige bedragen.**

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar **behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering** wordt een vergadering gehouden, waarin in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd, die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering **benoemt een voorzitter** uit de eigenaars **of een door de eigenaars voorgedragen persoon**. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste **tweëntwintig (22) dagen** - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - 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 punten van de

agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de vorige zin bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht dagen.

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van **of tijdens** de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.

2. a. **Het totaal aantal stemmen bedraagt drieënveertig (43).**
Elk appartementsrecht geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem.

- b. **Beslissingen over de in artikel 2 lid 3 sub c bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden uitsluitend genomen door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 15 tot en met 20, 22 tot en met 29 en 32 tot en met 40; het aantal stemmen dat daarbij maximaal kan worden uitgebracht, bedraagt zesentwintig waarbij elk appartementsrecht recht geeft op het uitbrengen van één (1) stem. Een aldus door de betreffende eigenaars genomen beslissing staat gelijk aan een besluit van de vergadering.**

Hetgeen overigens in dit reglement is bepaald omtrent de bijeenroeping van en de besluitvorming in de vergadering is daarbij van overeenkomstige toepassing.

- c. **Beslissingen over de in artikel 2 lid 3 sub d bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden uitsluitend genomen door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 15 tot en met 20, 22 tot en met 29 en 32 tot en met 40; het aantal stemmen dat daarbij maximaal kan worden uitgebracht, bedraagt drieëntwintig; daarbij geeft elk appartementsrecht recht op het uitbrengen van één (1) stem. Een aldus door de betreffende eigenaars genomen beslissing staat gelijk aan een besluit van de vergadering.**

Hetgeen overigens in dit reglement is bepaald omtrent de bijeenroeping van en de besluitvorming in de vergadering is daarbij van overeenkomstige toepassing.

- d. **Beslissingen over de in artikel 2 lid 3 sub e bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden uitsluitend genomen door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 15 tot en met 43; het aantal stemmen dat daarbij maximaal kan worden uitgebracht, bedraagt negenentwintig waarbij elk appartementsrecht recht geeft op het uitbrengen van één (1) stem. Een aldus door de betreffende eigenaars genomen beslissing staat gelijk aan een besluit van de vergadering.**

Hetgeen overigens in dit reglement is bepaald omtrent de bijeenroeping van en de besluitvorming in de vergadering is daarbij van overeenkomstige toepassing.

- e. **Beslissingen over de in artikel 2 lid 3 sub f bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden uitsluitend genomen door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 8, 10 tot en met 14, 32 tot en met 35 en 40; het aantal stemmen dat daarbij maximaal kan worden uitgebracht, bedraagt vijftien waarbij elk appartementsrecht recht geeft op het**

uitbrengen van één stem. Een aldus door de betreffende eigenaars genomen beslissing staat gelijk aan een besluit van de vergadering.

Hetgeen overigens in dit reglement is bepaald omtrent de bijeenroeping van en de besluitvorming in de vergadering is daarbij van overeenkomstige toepassing.

- f. **Beslissingen over de in artikel 2 lid 3 sub g bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden uitsluitend genomen door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 10 tot en met 43; het aantal stemmen dat daarbij maximaal kan worden uitgebracht, bedraagt zevenendertig; daarbij geeft elk appartementsrecht recht op het uitbrengen van één (1) stem. Een aldus door de betreffende eigenaars genomen beslissing staat gelijk aan een besluit van de vergadering. Hetgeen overigens in dit reglement is bepaald omtrent de bijeenroeping van en de besluitvorming in de vergadering is daarbij van overeenkomstige toepassing.**

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te vereenvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in deze akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereniging waren uitgebracht. Het bestuur van de ondervereniging oefent het stemrecht van het betrokken appartementsrecht in de vergadering uit.

Artikel 35

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

Artikel 36

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

Artikel 37

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben,

wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
6. **De vergadering kan besluiten tot wijziging van de onderhavige akte van splitsing bij een meerderheid van vier/vijfden van het totaal aantal stemmen die door de appartementseigenaars gezamenlijk kunnen worden uitgebracht. Indien een besluit als bedoeld in de vorige zin is genomen, kan de wijziging van de akte van splitsing ook geschieden met medewerking van het bestuur.**

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de privé-gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijs van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die **een derde deel van de begroting** te boven gaan **en waarvoor geen reserve is gevormd**, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden van het totaal aantal

stemmen kan uitbrengen.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derden van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.
In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd.
De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5: 131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

10. Onderhoudswaarborg

In zoverre in afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering en het bestuur geldt met betrekking tot de kwaliteit en het onderhoud van het complex het volgende.

a. Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud wordt verstaan het volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw een goede bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit behouden.

b. Onderhoudswaarborg

De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke delen te onderhouden en in goede staat te houden en zonodig tijdig te vernieuwen.

Als waarborg voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht.

Regeling met betrekking tot onderhoud en kwaliteit

- c. Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het gebouw verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het gebouw vast te stellen.
- d. Het bestuur laat ten minste eenmaal per drie jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw.

- e. Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplanning en begroting ter beoordeling voor aan de vergadering.
- f. De vergadering stelt de onderhoudsplanning en bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat de onderhoudsplanning ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw en de begroting voorziet in voldoende reservering om de onderhoudsplanning uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige. Evenbedoelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en – bij gebreke van overeenstemming – door de kantonrechter van de rechtbank te Rotterdam.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technische beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
De door de vergadering te benoemen bestuurders of beheerders moeten voldoen aan vereisten die worden gesteld in een landelijk toegepast eisenpakket voor bestuurders en beheerders van verenigingen van eigenaars. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over welk eisenpakket moet worden gehanteerd, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedoelde deskundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en – bij gebreke van overeenstemming – door de kantonrechter van de rechtbank te Rotterdam.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regels vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.

De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst – op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen administratief beheerder, heeft daarnaast de volgende taken:

- **het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande inhoudelijke agendapunten in de vergadering;**
 - **bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder;**
 - **het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners signaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en het algehele leefklimaat betreft;**
 - **het op verzoek van de woningcorporatie verlenen van medewerking aan deelname van huurders in de ledenvergadering;**
 - **het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van **tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00)** of een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)** of een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
8. **In het kader van het opstarten van het beheer van de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: Stichting Woonbron, gevestigd te Rotterdam.**

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

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

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- b. het gebruik van privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/ derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

Artikel 45

De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 46

De woningcorporatie is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen, mits deze uitsluitend tot doel hebben om ideel om het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.

Artikel 47

De in dit reglement omschreven rechtspositie van de woningcorporatie wordt beëindigd zodra:

- de woningcorporatie daartoe een schriftelijk verzoek aan de vergadering heeft gedaan onder opgave van de redenen welke tot de voorgenomen beëindiging hebben geleid, en
- de vergadering heeft besloten met bedoeld verzoek van de woningcorporatie in te stemmen.

Het bestuur draagt zorg dat een besluit als in de vorige zin bedoeld, wordt ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers voor registergoederen.

OVERGANGSBEPALING

- a. De eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot wonen afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
- b. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
- c. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden danwel ten minste twee/derden van de voor verkoop bestemde appartementsrechten door Stichting Woonbron, gevestigd te Rotterdam aan derden is overgedragen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

- a. een akte van levering op heden voor mij, notaris verleden, in te schrijven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register 4.
- b. de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de Gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato elf maart tweeduizend drie en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op dertien maart tweeduizend drie in Register 4 deel 40.098 nummer 38.

Uit de Algemene Voorwaarden Eigendom worden hier speciaal vermeld:

Artikel 4

Risico bij Bodemverontreiniging

4.1. Partijen aanvaarden de Milieuraportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak.

De koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, behoudens en

onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3.

- 4.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst beoogde gebruik een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik.

Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het in de Koopovereenkomst beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken.

Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.

- 4.3. Is de Milieuraportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieuraportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.

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.

- 14.2.1 Ingeval 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.

- 14.2.2 In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder 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.

- 14.2.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2.1. en 14.2.2 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.

TOESTEMMING GEMEENTE

De gemeente Rotterdam heeft toestemming verleend tot deze splitsing in appartementsrechten. Daarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten (kopie van het betreffende) document.

VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Nog verklaarde de verschenen persoon dat voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning in de zin van artikel 33 en volgende van de Huisvestingswet is vereist van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam.

SLOT

Deze akte is verleden te Capelle aan den IJssel op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om elf uur en vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(Getekend:) mr R. van Heukelem

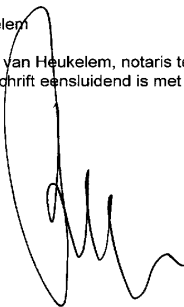
Ondergetekende, mr Richard van Heukelem, notaris te Capelle aan den IJssel, verklaart, dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten in vorenstaande akte geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 33 van de huisvestingswet.

(Getekend:) mr R. van Heukelem

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend:) mr R. van Heukelem

Ondergetekende, mr Richard van Heukelem, notaris te Capelle aan den IJssel, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 09-01-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51417 nummer 160.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070109000011.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Apeldoorn, Onroerende Zaken Hyp4 : 51417/160 09-01-2007 09:00

Bijlage

45286_Funderingskaart Risico kaart.pdf

Funderingskaart



Inleiding Risicokaart Funderingstype Peilbuizen Monumenten

Risicokaart

De risicokaart geeft een samenhangend beeld weer van ingeschatte risicogebieden met betrekking tot de kans op mogelijke schade aan houten paalfunderingen in Rotterdam.

Disclaimer: De risicokaart doet geen uitspraken over de feitelijke staat van de houten paalfunderingen van individuele panden. Tevens zijn de aangegeven gebieden en bijbehorende risicoschatting niet uitputtend.

LEGEND

Inschatting van funderingsproblemen aan houten paalfunderingen

- <1% van het aantal panden
- 1 tot 5% van het aantal panden
- 5 a 30% van het aantal panden

Aelbrechtskade 47, 3022 HL Rotterdam

[Show more results](#)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45286.pdf

KOPIE

080192.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, vijf mei tweeduizend éénentwintig, verklaar ik, mr Brian Rudie de Randamie,-----
notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken**-----
Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort,
Computerweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel-----
onder nummer 08024285, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht
gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief
de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel--
3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden----
voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als
de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en-----
overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als--
bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of-----
namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op-----
www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.-----
Deze akte heeft de volgende indeling:-----

1. Algemene informatie-----
2. Informatie over het registergoed-----
3. Financieel-----
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)-----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

1. Algemene informatie-----

1.1 datum en plaats-----

De executoriale verkoop vindt plaats op **acht juni tweeduizend éénentwintig** om of-----
omstreeks dertien dertig uur in het Venduehuis der Notarissen aan de Nobelstraat 5 te 's-
Gravenhage, voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het--
kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de-----
executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld--
in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.-----
De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven-----
website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden-----
gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene-----
omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met
Covid 19, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig
mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt.-----
Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze-----
voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van----
Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.-----

1.2 registergoed-----

Het registergoed is:-----
het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op-
de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond en verder-----
toebehoren, plaatselijk bekend 3022 HL Rotterdam, Aelbrechtskade 47, kadastraal--
bekend gemeente Delfshaven sectie I complexaanduiding 4349-A,-----
appartementsindex 25, uitmakende het vierentwintig/éénuizend tweehonderd-----
elfde onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond-----
met de daarop gebouwde opstallen, omvattende zeven en dertig woningen met-----
toebehoren, zes bedrijfsruimten en vijf carports, plaatselijk bekend Craandijkstraat
6, 8 en 10 en Aelbrechtskade 32 tot en met 47 (even en oneven), 48ABCD,-----
49ABCDEFHGI, 50, 51, 52, 53, 54 en 56ABCDEFG te Rotterdam, ten tijde van de-
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven sectie I--
nummers 2016, 4164, 3442, 1389, 4032 en 4334, tezamen groot twintig are en-----
éénentwintig centiare (20 a en 61 ca);-----
op welk registergoed Publiekrechtelijke beperkingen rusten, te weten:-----
- een kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming-----
afkomstig uit stuk register hypotheek 4 deel 78645 nummer 00114 ingeschreven--
op dertig juli tweeduizend twintig;-----
- een kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming-----
afkomstig uit stuk register hypotheek 4 deel 78651 nummer 00155 ingeschreven--
op dertig juli tweeduizend twintig;-----
hierna te noemen: 'het registergoed'.-----
1.3 eigenaar/schuldenaar-----
De eigenaar van het registergoed is:-----
Enz.:-----
hierna samen te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.-----
De eigenaar is ook de schuldenaar.-----
1.5 hypotheek-/pandrecht-----
Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd,-
hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd achttienentwintig--
duizend euro (€ 198.000,00), met een inschrijfbetrag groot tweehonderd vijftig duizend--
euro (€ 250.000,00), met rente en kosten begroot op éénhonderdduizend euro-----
(€ 100.000,00), dus tezamen ten belope van driehonderd vijftig duizend euro-----
(€ 350.000,00). Dit blijkt uit een akte op vijftientwintig juli tweeduizend zeventien verleden-
voor genoemde notaris Bierenga. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de-----
openbare registers van het kadaster op vijftientwintig juli tweeduizend zeventien, in-----
register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 71998, nummer 107, deze akte hierna te-
noemen: 'de hypotheekakte'.-----
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:-----
a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het (de)---

onderpand(en) (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk-----
pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het--
(de) onderpand(en);-----

b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het (de) onderpand(en)--
zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;-----

c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of-----
verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de-----
overeenkomst(en), krachtens welke het (de) onderpand(en) of een gedeelte daarvan-----
door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen;-----

d. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop,-
op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo-----
wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen-----
ontlenen aan de in de hypotheekakte onder LEVENSVERZEKERING bedoelde-----
overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die-----
voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering;-----

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van
alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of
worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde
hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de---
daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.-----

1.6 rangorde inschrijving-----

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.-----

1.7 schuld-----

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit--
de administratie van de verkoper.-----

1.8 recht tot executoriale verkoop-----

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:--
- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper-----
verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;-----
- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de-----
executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare-----
registers van het kadaster op drie oktober tweeduizend negentien, in register Onroerende
Zaken Hypotheken 3, deel 76593, nummer 64;-----

- mogelijke verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.-----

1.9 verzuim schuldenaar-----

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing-----
verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de-----
voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg

daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en-----
eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot
executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

1.10 aanzegging-----

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke-----
Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;-----
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen
(op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband-----
waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de-----
voorzieningenrechter heeft ingediend;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale
verkoop tenietgaat of vervalt.-----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden-----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor-----
Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze-----
voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor-----
zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in--
de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De-----
Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf-----
december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-----
Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het--
kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken-----
Hypotheek 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor-----
Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.-----

1.12 uitoefening recht van parate executie-----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader-----
moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar--
en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale-----
verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor-----
aansprakelijk houden.-----

2. Informatie over het registergoed-----

2.1 feitelijke objectinformatie-----

- milieu-----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het-----
registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet-----
bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid-----
schadelijke materialen bevinden.-----

Aan deze akte wordt gehecht een Omgeving in kaart rapport van de DCMR Milieudienst--
Rijnmond met datum veertien april tweeduizend éénentwintig.-----

- funderingsinformatie-----

Aan deze akte is gehecht een funderingskaart van het funderingsloket van de Gemeente--
Rotterdam, waarop is aangegeven een inschatting van funderingsproblemen aan de-----
houten paalfundering.-----

- bouwwerken zonder bouwvergunning-----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling BWT Noord, met datum-----
achtentwintig april tweeduizend éénentwintig , zijn ten aanzien van het registergoed geen
besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen-----
omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend). Ook ----
zijn er geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene--
bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met
2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De-----
verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.----

- energielabel-----

Op www.ep-online.nl staat vandaag wel een definitief energielabel van het registergoed--
geregistreerd.-----

2.2 juridische informatie-----

- bestemming-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt-----
verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----
wordt aangegeven: woonfunctie.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: wonen. Op grond van het-----
splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.-----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.-----

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----
naar:-----

a. genoemde aankomsttitel op vijftientwintig juli tweeduizend zeventien verleden voor-----
genoemde notaris Bierenga, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het
kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op vijftientwintig juli-----
tweeduizend zeventien in deel 71172 nummer 51.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen/bijzondere
lasten en beperkingen wordt hierbij verwezen naar hetgeen is vermeld in:-----

A. de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van Onroerende Zaken van--
de Gemeente in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, vastgesteld bij besluit van
het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van elf maart-----

tweeduizend drie (11-03-2003) en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend---
drie (12-03-2003) verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam,---
ingeschreven bij afschrift ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare-----
registers (destijds gevestigd te Rotterdam) in register Hypotheken 4 op dertien maart-----
tweeduizend drie (13-03-2003) in deel 40098 nummer 38, een en ander voor zover-----
daarvan niet is afgeweken in de hierna sub b. bedoelde bijzondere bepalingen; in de-----
algemene voorwaarden is onder meer het navolgende opgenomen, woordelijk luidende--
als volgt:-----

"Artikel 13:-----

Verplichtingen van de Eigenaar:-----

13.1 De eigenaar is verplicht:-----
a. de Onroerende Zaak te bebouwen, re renoveren en/of ion 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. ingeval van een bouw- of renovatieplicht met de bouw of de renovatie te beginnen-----
terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwane 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 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 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 daarvoor 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 aanwezig 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 strekkende 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;-----

bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het-----
eigendomsbewijs inclusief de Milieuraportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan--
zijn rechtsopvolger te overhandigen.-----

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 vooraf 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.-----

14.2.1. Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek op
toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende-----
reglement toe te zenden.-----

14.2.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder-----
geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:-----

a. de Vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de-----
appartementseigenaren 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.-----

14.2.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2.1. en 14.2.2. zal de-----
Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van-----
eigenaars als ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van---
splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.-----

Artikel 16-----

Derdenwerking-----

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.-----

16.3. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de Eigenaar bij-----
vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan zijn verplichtingen--
uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger--
en deze namens de Gemeente aannemen."-----

b. een akte van levering op acht januari tweeduizend zeven verleden voor mr R. van-----
Heukelem, destijds notaris te Capelle aan den IJssel, bij afschrift ingeschreven ten-----
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek-
4 op negen januari tweeduizend zeven in deel 51417 nummer 159.-----
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"Artikel 7-----
DOORVERKOOP-----
Koper is verplicht om bij doorverkoop van een koopwoning e volgende bepalingen in-----
artikel ten behoeve van de gemeente op te leggen aan, en te laten aannemen door haar-
rechtsopvolger ("koper") luidende als volgt:-----

1. Indien de koper voornemens is voor oplevering van een door die koper bestemde-----
koopwoning aan een derde te vervreemden, is deze verplicht de Gemeente van dit-----
voornemen in kennis te stellen en toestemming voor die vervreemding te vragen bij-----
aangetekende brief.-----

Deze brief dient te worden gericht aan het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, Postbus-----
6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding.-----

2. De gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel-----
bedoelde aangetekende brief aan de koper berichten of zij toestemming verleent voor de-
voorgenomen vervreemding.-----
3. De gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij het vermoeden heeft dat met de--
vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd.-----
4. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.---
Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatie winst zal onder-----
meer geen sprake zijn indien de koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet-
op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van het huwelijk door echtscheiding,--
dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van de)--
koper(s), te vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer-
casu quo een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of-----
anderszins aantoonbaar terugval van inkomen, zoals verlies van arbeidsuren door (één--
van de) koper(s).-----
5. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid 3 van dit artikel of-----
indien deze toestemming is verleend op grond van door de koper verstrekte onjuiste casu
quo onvolledige gegevens en indien de koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat--
de in lid 3 van dit artikel bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de-----
volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is de koper bij overtreding een-----
onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17.

van de Algemene Voorwaarden Eigendom.-----

6. De koper is verplicht om bij doorverkoop van een Koopwoning het bepaalde in dit-----
artikel en het volgende artikel ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan, en te-----
laten aannemen door haar rechtsopvolger, bij gebreke waarvan een onmiddellijke-----
opeisbare boete aan de Gemeente is verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de-----
Algemene Voorwaarden Eigendom.-----

Artikel 8:-----

WIJZIGING BELEID DOORVERKOOP-----

Indien de Gemeente haar in het vorige artikel bedoelde beleid (anti-speculatiebeleid) in---
de toekomst wijzigt, waardoor het voorkomen van speculatie terzake kopwoningen niet---
langer geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, kan de Koper opteren voor---
zonversie naar het betreffende nieuw in te voeren beleid.-----

Regeling met betrekking tot buurperceel-----

Koper is ermee bekend dat de ontsluiting van het aan de achterkant van het gebouw-----
gelegen gemeenschappelijk gebied via het naastgelegen gebouw aan de Aelbrechtskade
57-59/68-71/Mathenesserplein/Allard Piersonstraat 45-95 geschiedt.-----

Tevens geschiedt de ontsluiting van de woningen met de adressen Aelbrechtskade 43, ---
56a, 56b, 56c, 56d, 56e, 56f tevens via het naastgelegen gebouw aan de Aelbrechtskade
57-59/68-71/Mathenesserplein/Allard Piersonstraat 45-95. Alle kosten die aan de-----
onderhavige vereniging van eigenaars in rekening worden gebracht door de vereniging---
van eigenaars: VvE Aelbrechtskade 57-59/68-71/Mathenesserplein/Allard Piersonstraat--
45-95 te Rotterdam in verband met de mede aan het onderhavige complex ten dienste---
staande voorzieningen worden uitsluitend en voor gelijke gedeelten ten laste gebracht---
van die eigenaars ten behoeve van wie die voorzieningen strekken."-----
enzovoorts-----

"Regeling met betrekking tot buurperceel-----

Koper is ermee bekend dat de ontsluiting van het aan de achterkant van het gebouw-----
gelegen gemeenschappelijk gebied via het naastgelegen gebouw aan de Aelbrechtskade
57-59/68-71/Mathenesserplein/Allard Pierson 45-95 geschiedt. Tevens geschiedt de-----

ontsluiting van de woningen met de adressen Aelbrechtskade 43, 56a, 56b, 56c, 56d, ----
56e, 56f tevens via het naastgelegen gebouw aan de Albrechtskade 57-59/68-71/-----
Mathenesserplein/ Allard Piersonstraat 94-95. Alle kosten die aan de onderhavige-----

vereniging van eigenaars: VvE Aelbrechtskade 57-59/68-71/Mathenesserplein/Allard-----
Piersonstraat 45-95 te Rotterdam in verband met de mede aan het onderhavige complex-
ten dienste staande voorzieningen worden uitsluitend en voor gelijke gedeelten ten laste-
gebracht van die eigenaars ten behoeve van wie die voorzieningen strekken."-----

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper-----
moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de---
veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht-----
door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan-
wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*-----

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke--
beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:-----

- genoemde kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming -----

afkomstig uit stuk register hypotheek 4 deel 78645 nummer 00114 ingeschreven op-----
dertig juli tweeduizend twintig;-----

- genoemde kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming -----

afkomstig uit stuk register hypotheek 4 deel 78651 nummer 00155 ingeschreven op-----
dertig juli tweeduizend twintig;-----

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.-----

In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Rotterdam geïnformeerd naar-----
deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.-----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Bouwe en Woningtoezicht,---
met datum achtentwintig april tweeduizend éénentwintig, zijn er behalve deze beperking-
geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.-----

De koper aanvaardt deze beperkingen door een bod uit te brengen. De verkoper is niet---
bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of-----
onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn
ingeschreven.-----

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid-
publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de-----
beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben---
overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers-
na vandaag zijn voor risico van de koper.-----

- *appartementensplitsing*-----

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in---
appartementenrechten bij akte van splitsing op acht januari tweeduizend zeven verleden---
voor genoemde notaris Van Heukelem. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de---
openbare registers op negen januari tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken--
Hypotheek 4, deel 51417, nummer 160.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: VvE-----
Aelbrechtskade/Craandijkstraat te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, en zijn de statuten
van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.-----

- *verklaring vereniging van eigenaars*-----

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:-----

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat--
de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.-----

2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat---
de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.-----
Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.-----
- toestemming vereniging van eigenaars-----
Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van--
de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').-
2.3 gebruik-----
In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:-----
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de-----
eigenaar (en zijn gezin).-----
Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Publiekszaken, met datum----
veertien april tweeduizend éénnentwintig, staan er ook geen andere personen als bewoner
ingeschreven op het adres van het registergoed.-----
Het registergoed is mogelijk verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het---
'huurbeding').-----
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het---
huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de---
verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals---
hierna omschreven.-----
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of
personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet---
bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de--
wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij -----
onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot
ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de-----
voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor-----
rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de---
koper tot ontruiming.-----
- bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding-----
Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----
Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor
het invoeren van het huurbeding. De verkoper zal dit verlot aanvragen.-----
Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend---
is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het-----
registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij,
notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op-----
grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper
staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere---
grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.-----
Er vindt geen verrekening van eventuele huur en/of waarborgsommen plaats.-----

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een-----
onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke-----
Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening-
gebracht:-----
- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en--
ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,----
bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-
verkoop). In geval van onderhandse bieding wordt voorts aan de koper in-----
rekening gebracht de kosten van de door de executant in te schakelen-----
advocaat en rechtbankkosten. Het honorarium van de notaris wordt ingeval van
acceptatie door de verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend)-----
verhoogd met vijfhonderd negenentwintig euro en achtendertig eurocent-----
(€ 529,38) inclusief een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde-----
Waarde;-----
 - de overdrachtsbelasting;-----
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor -----
onder a bedoeld zijn:-----
- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld-----
op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk----
Wetboek: tweeduizend vierhonderd vijfennegentig euro en vierendertig-----
eurocent (€ 2.495,34) per dertig juni tweeduizend éénnentwintig;-----
Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum-
van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en-----
lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.-----
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het
registergoed per vandaag:-----
- onroerendezaakbelasting: tweehonderd zevenendertig euro en dertien eurocent
(€ 237,13);-----
 - rioolheffing: tweehonderd vijftien euro en negentig eurocent (€ 215,90);-----
 - waterschapslasten: zestig euro en vijf eurocent (€ 60,05) ;-----
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderd achtendertig euro en----
drieëntwintig eurocent (€ 138,63) per maand.-----
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.-----

3.2 fiscaal-----

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting,--
maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.-----

3.3 aanvulling op de AVVE-----

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de--
navolgende bepaling, luidende:-----
"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bieder op een veiling het recht heeft om--
vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor--
een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren--
moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een-----
ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt--
van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In
plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van--
de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de-----
uiteindelijke koper."-----
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel--
3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven
de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten
de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald-----
worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek----
bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.-----
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest--
voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en--
vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete--
wordt vermindert met het al betaalde bedrag van de dagboete.-----
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris--
een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs--
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).-----

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----

4.1 wijze van veilen-----

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29en in artikel 2 van de-----
AVVE.-----

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag-----
aansluitend bij afmijning.

- afmijnen zonder afroepen-----

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op--
artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het--
woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de
tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de-----
notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment--

dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag---
het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het---
bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.-----

4.2 bieden-----

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand---
aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.-----

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden-----

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl. -

Aanvulling begrippen-----

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:-----

1. *Deelnemer*:-----
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens---
de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.-----
2. *Handleiding*:-----
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op-----
Openbareverkoop.nl.-----
3. *Notaris*:-----
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.-----
4. *Openbareverkoop.nl*:-----
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke---
een Bod via internet kan worden uitgebracht.-----
5. *Registratie*:-----
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online---
bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die---
via Openbareverkoop.nl wil bieden.-----
6. *Registratienotarissen*:-----
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en-----
gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is-----
opgenomen op de Website(s).-----

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de-----
volgende voorwaarden.-----

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet
worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod-
via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in
de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer
uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.-----
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben--
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de-----
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie
beslist de Notaris.-----

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar-----
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of-----
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen
in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van----
deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.---
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet
en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via-----
internet biedingen kunnen worden uitgebracht.-----
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer-----
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".-----
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag--
wordt geklikt of gedrukt.-----
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via
internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris-----
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele-----
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring.-
Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet-
of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader--
van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de-----
Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris-----
bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af-
te wijzen.-----
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft-
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft-----
geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die-----
Deelnemer vóór de Gunning:-----
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te---
zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap;
en-----
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----
Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing-----
(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden--
is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.--
Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of-----
personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer,--
komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling
van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer-
anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of-----
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de-----

- verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de----
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in-----
verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de
koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering----
aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit-
de Notariële verklaring van betaling te blijken.-----
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven,----
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem-----
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9,
tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van
de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder---
afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van----
Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:-----
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en---
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)---
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.-----
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van-
Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig----
acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn-----
verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----
- 4.4 inzetpremie**-----
Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.-----
- 4.5 legitimatie**-----
De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren----
door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.-----
- 4.6 gegoedheid**-----
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden----
aangetoond door:-----
- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of-----
 - een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin-----
van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt--
dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de-----
bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling
niet ouder zijn dan vier (4) weken.-----
- Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging-
van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te-----
tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de-----
Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft-
verklaard. -----
- De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden----

aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE----
vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna--
omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.-----

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg-----

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de--
waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van--
de AVVE of deze akte moet doen.-----

4.7 gunning-----

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:-----

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;-----
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;-----
- de internetborg vrijgegeven.-----

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.-----

4.8 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende--
zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto----
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment----
van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.-----

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de-----
onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed--
executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover---
hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten -
koopovereenkomst niet wordt afgeweken.-----

5.1 schriftelijke verklaring-----

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging
van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor-----
biedingen moet worden gebruikt.-----

5.2 koopovereenkomst-----

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod
van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid-
1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand
als deze schriftelijk is vastgelegd.-----

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door-
de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek-
van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de
notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.-----

5.3 waarborgsom-----

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van-----
toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.-----

5.4 verzoekschriftprocedure-----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de-----
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het
staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te-----
leggen.-----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in
te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat--
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden
ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee--
handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de-----
koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde-----
opschortende voorwaarde niet van toepassing.-----
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen-----
rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter deze-----
overeenkomst niet goedkeurt.-----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de-----
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de-----
bieder de waarborgsom geheel terug.-----

5.5 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemde recht op een aandeel in een onroerende-
zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto---
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving-
van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.-----

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, de heer mr Kevin Tariq Terborg, geboren in-----
Rotterdam op zesentwintig november negentienhonderd drieënnegentig, werkzaam ten--
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----
genoegzaam gebleken.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en tien minuten (12:10).-----