

Boezemlaan 53 L, 3034XD ROTTERDAM (46621)



Portiekwoning

de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de zesde verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder



Beschrijving

de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de zesde verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder, plaatselijk bekend Boezemlaan 53 L, 3034 XD Rotterdam



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 1 april 2025
Inzet	dinsdag 1 april 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 1 april 2025 vanaf 13:30
Kantoor	Beurs Notaris Beursplein 37 3011 AA Rotterdam T: 010 313 69 77 E: info@beursnotaris.nl
Behandelaar	A. Romijn



Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	2012
Kamers	4
Woonoppervlakte	118 m ²
Woninginhoud	361 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond



Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693, appartementsindex 101, welk appartementsrecht omvat: het vierentwintig/vierhonderd éénentwintigste (24/421ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693, appartementsindex 6, welk appartementsrecht recht geeft op het achtentwintig/tweehonderd tweede (28/202e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de percelen grond, gelegen te Rotterdam aan de Boezemlaan, de Paradijslaan, de Catharina van Zoelenstraat en de Reserveboezemstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie C, nummers 5682, 5683, 5684, 5685 en 5686, tezamen groot éénenezestig are vijfenveertig centiare



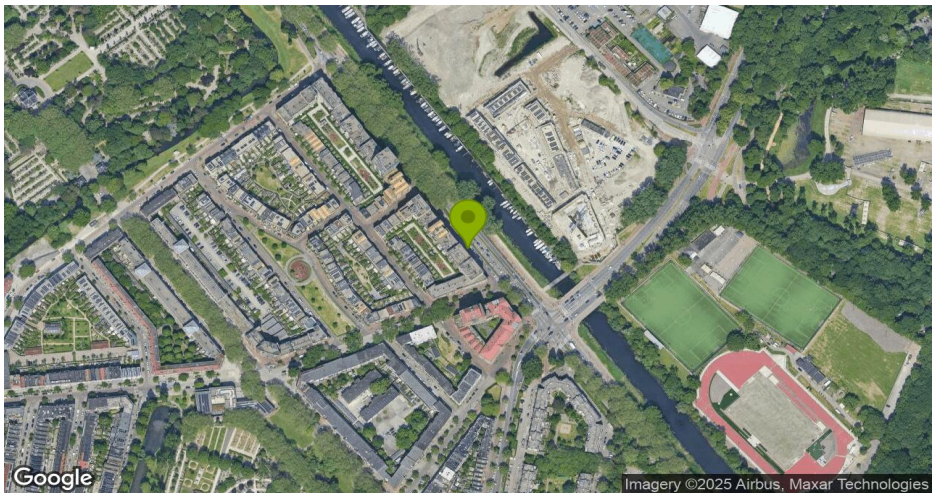
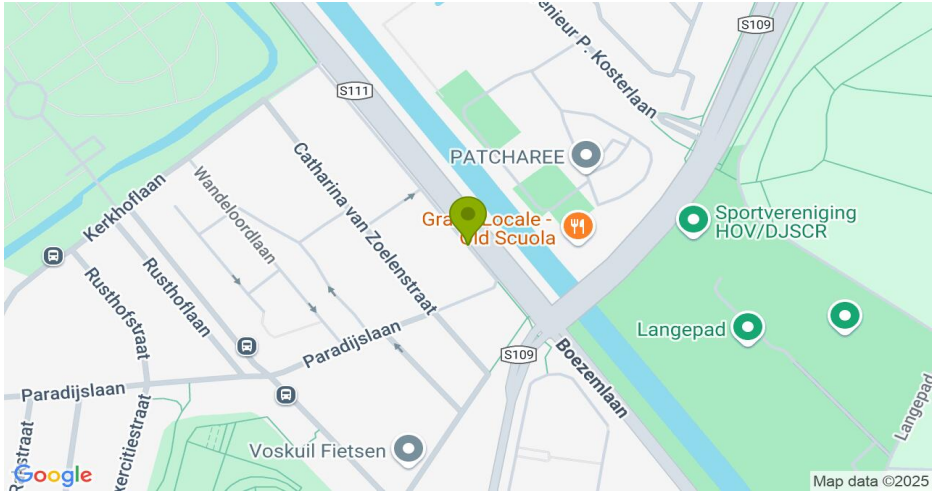
Financieel

Lasten	onroerende zaak belasting, € 377,44 jaarlijks rioolheffing, € 302,20 jaarlijks watersysteemheffing, € 123,20 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.791,00 (per 20-02-2025 om 14:51 uur) Achterstanden VvE tot en met februari 2025: € 3.532,32 (per 05-03-2025 om 14:12 uur)

Bijzonderheden

Er zijn met betrekking tot het registergoed twee publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend in de kadastrale registratie, in het kader van de Wet bodembescherming, welke op internet is gepubliceerd

Er is een inschatting gemaakt van het aantal kamers en de oppervlakte/inhoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De data van NVM, van een eerdere aanbieding, is hiervoor gebruikt.



Kadastrale kaart

46621-kadastralekaart3034Boezemlaan.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2024001542/PVK



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Kralingen
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		5682
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
—	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

46343_Funderingskaart.pdf

11-01-2024 12:03

Funderingskaart

Funderingskaart

Inleiding

Risicokaart

Funderingstype

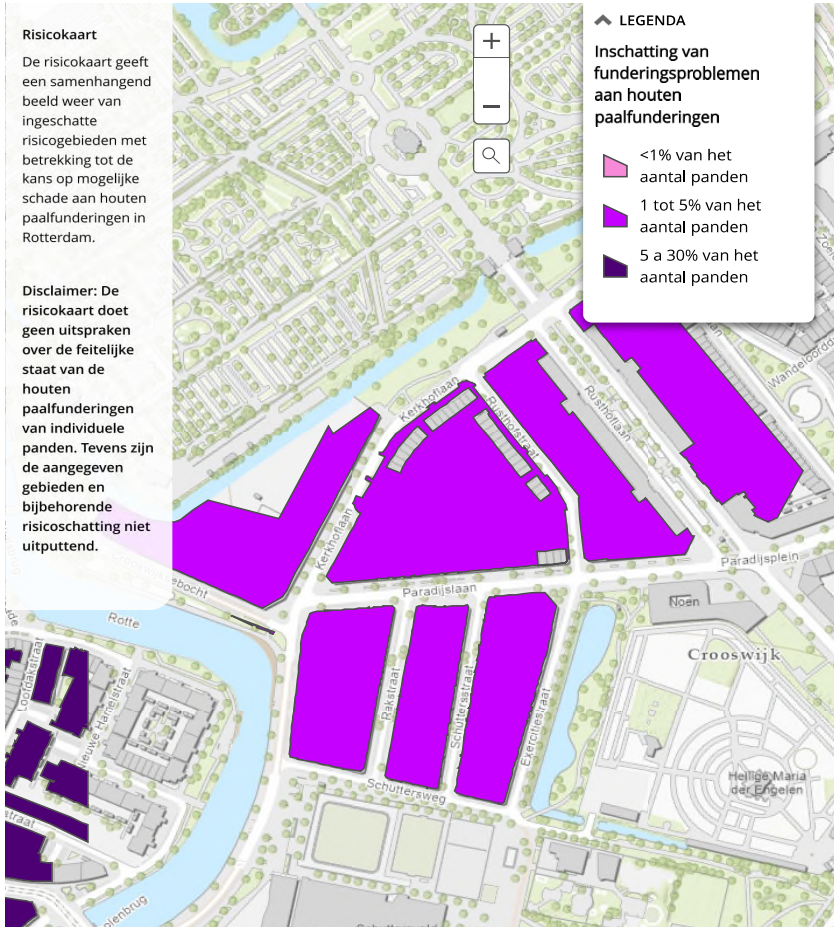
Peilbuizen

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.



<https://rotterdam.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=e0ff1f373bca4574a751529c7bc536d7>

1/1

Bijlage

46343_Rapport Omgeving in kaart 11 januari 2014.pdf

11-01-2024 11:57

dcmr-print.gisinternet.nl/printhtml.php

Omgeving in kaart Rapport



Datum afdruk: 11-01-2024

Wilt u dit rapport bewaren dan kunt u het opslaan als pdf. Ga naar 'Afdrukken' in de browser en kies voor 'Opslaan als pdf'.

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>

Bodem informatie

- ☒ (Ondergrondse) tanks
- ☒ Onderzoeklocaties

Vergunningen / Meldingen

- ☒ Vergunningen (definitief)
- ☒ Meldingen

(Ondergrondse) tanks



Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks

<https://dcmr-print.gisinternet.nl/printhtml.php>

1/6

Onderzoekslocaties



Wandeloordgebied (diverse deelplannen) (AA059911448)

Adres	Wandeloordgebied (diverse deelplannen) 2e Reserveboezemstraat Rotterdam Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	ernstig, spoed, risico's wegnemen en uiterlijk saneren voor 2015
Vervolg	Uitvoeren aanvullende sanering

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
24-05-2018	OO uitvoeren	Definitief	9999451962
31-03-2016	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	9999147524
03-08-2015	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	21991831
01-06-2015	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	21957571
03-01-2013	beschikking BUS saneringsevaluatie	Definitief	21500264
03-01-2013	Beschikking NaZorgPlan	Definitief	21500264
05-10-2011	Instemmen met SP	Definitief	21263301
14-07-2011	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21263002
09-09-2010	beschikking ernstig, spoed	Definitief	21266991
09-09-2010	Instemmen met SP	Definitief	21266991
10-03-2010	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	21266616
04-03-2010	beschikking ernstig, geen spoed	Definitief	21266591
25-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266592
25-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266593
25-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266594
25-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266595

11-01-2024 11:57

dcmr-printgisinternet.nl/printhtml.php

22-02-2010	Beschikking NaZorgPlan	Definitief	21266497
22-02-2010	Beschikking NaZorgPlan	Definitief	21266501
22-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266575
22-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266577
22-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266578
22-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	21266579
15-06-2009	Instemmen met SP	Definitief	21268315
09-12-2008	Instemmen met SP	Definitief	21270460
09-12-2008	Instemmen met SP	Definitief	21270461
09-12-2008	Instemmen met SP	Definitief	21270462
09-12-2008	Instemmen met SP	Definitief	21270463
17-11-2008	Instemmen met SP	Definitief	21270385
05-11-2008	Instemmen met SP	Definitief	21270365
01-10-2008	Niet instemmen met SP	Definitief	21270290
19-12-2007	beschikking ernstig, geen spoed	Definitief	21272063
08-11-2007	Niet instemmen met SP	Definitief	21272084
21-09-2007	Instemmen met SP	Definitief	21272027

Rapporten

Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer
30-08-2018	Verkenndend onderzoek NEN 5740		22242358
02-03-2016	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		9999146485
10-07-2015	Meldingsformulier BUS saneringsplan		21986364
28-04-2015	Meldingsformulier BUS saneringsplan		21948268
09-11-2012	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21486538
22-09-2011	Meldingsformulier BUS saneringsplan		21264083
18-04-2011	Sanerings evaluatie		21263694
17-08-2010	Saneringsplan		21267730
11-12-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267137
09-12-2009	avr (aanvullend rapport)		21267193
08-12-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267160
12-11-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267158
09-11-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267157
06-11-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267142
06-11-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267140
05-11-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267141
05-11-2009	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag		21267159
19-05-2009	Saneringsplan		21269127
19-05-2009	brf (briefrapport)		21269130
15-05-2009	Verkenndend onderzoek NEN 5740		21267156
04-03-2009	brf (briefrapport)		21269129
13-11-2008	Saneringsplan		21271391
13-11-2008	Saneringsplan		21271392
13-11-2008	Saneringsplan		21271390
13-11-2008	Saneringsplan		21271389

<https://dcmr-printgisinternet.nl/printhtml.php>

3/6

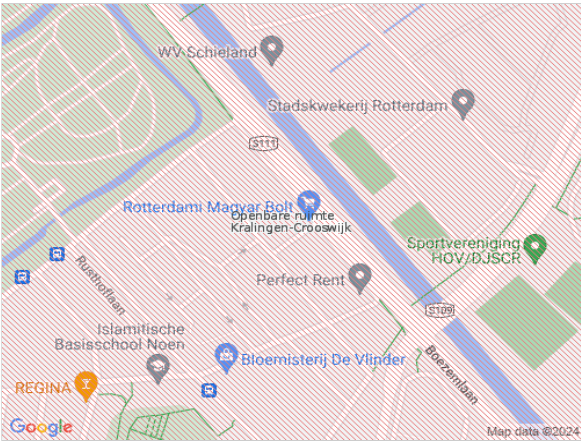
11-01-2024 11:57

dcmr-printgisinternet.nl/printhtml.php

29-10-2008	avr (aanvullend rapport)	21271296
24-10-2008	Saneringsplan	21271294
16-10-2008	Saneringsplan	21271265
02-09-2008	Saneringsplan	21271159
15-06-2008	Verkenndend onderzoek NEN 5740	21271295
12-08-2008	Verkenndend onderzoek NEN 5740	20753533
12-08-2008	Verkenndend onderzoek NEN 5740	21271160
24-10-2007	Saneringsplan	21272959
06-09-2007	Saneringsplan	21272878
05-09-2007	avr (aanvullend rapport)	21272881
21-08-2007	Saneringsplan	21272880
20-07-2007	Verkenndend onderzoek NEN 5740	21272879
20-07-2007	Verkenndend onderzoek NEN 5740	21272960
20-07-2007	Verkenndend onderzoek NEN 5740	21272929
01-03-1988	Indicatief onderzoek	Niet opvraagbaar

(Historische) bedrijfsactiviteiten

Bedrijf	Beginjaar	Eindjaar
houtmeubelfabriek	1500	onbekend



Openbare ruimte Kralingen-Crooswijk (AA059931748)

Adres	Openbare ruimte Kralingen-Crooswijk Gerdesiaweg Rotterdam Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	ernstig, geen risico's bepaald
Vervolg	starten sanering

Besluiten

11-01-2024 11:57

dcmr-printLgisinternet.nl/printhtml.php

Datum	Besluit	Status	Document
08-06-2023	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	4748918
31-05-2023	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	4756794
17-01-2022	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	99991149645
23-07-2021	Sanering uitvoeren	Definitief	99991045290
09-06-2021	Sanering uitvoeren	Definitief	99991015631
09-06-2021	Sanering uitvoeren	Definitief	99991015632
03-07-2019	Sanering uitvoeren	Definitief	5311528
03-07-2019	Sanering uitvoeren	Definitief	5311632
03-07-2019	Sanering uitvoeren	Definitief	5311641

Rapporten

Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer
15-12-2023	Saneringsplan		
24-08-2023	Verkenndend onderzoek NEN 5740		
20-04-2023	Meldingsformulier BUS saneringsplan		4666539
07-04-2023	Verkenndend onderzoek NEN 5740		
03-03-2023	Historisch onderzoek		4666555
21-02-2023	Verkenndend onderzoek NEN 5740		4523808
19-05-2021	Verkenndend onderzoek NEN 5740		99991017241
12-05-2021	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		99991002959
12-05-2021	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		99991002958
29-04-2021	Verkenndend onderzoek NEN 5740		99991004547
29-04-2021	Verkenndend onderzoek NEN 5740		99991004546
23-04-2021	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		99991003035
23-04-2021	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		99991003032
23-04-2021	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		99991003030
23-04-2021	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		99991003029
21-06-2019	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		9999623420
21-06-2019	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		9999623453
21-06-2019	Plan van aanpak (voor onderhoudsbagger)		9999623472

Vergunningen (definitief)

11-01-2024 11:57

dcmr-printgisinternet.nl/printhtml.php



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Meldingen



Geen data gevonden voor meldingen

<https://dcmr-printgisinternet.nl/printhtml.php>

6/6

Bijlage

46343_Afschrift akte van splitsing + tekeningen.pdf

Aadaster

Blad 1 van 60

- 1 -

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

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

de percelen grond, gelegen te Rotterdam aan de Boezemlaan, de Paradij-
slaan, de Catharina van Zoelenstraat en de Reserveboezemstraat (thans nog
ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers
5682, 5683, 5684, 5685 en 5686, tezamen groot één en zestig are vijf en
veertig centiare (61 a 45 ca), met de op die grond te realiseren opstallen, be-
staande uit negentien (19) woningen gelegen op de begane grond tot en met
de derde (3^e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond,
één en zestig (61) woningen gelegen op de begane grond tot en met de acht-
ste (8^e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en ber-
gingen gelegen in de kelder, zeventien (17) woningen gelegen op de begane
grond tot en met de negende (9^e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op
de begane grond en vijftien (15) bergingen gelegen in de kelder, twee (2)
bergingen gelegen op de begane grond, zes en veertig (46) woningen gele-
gen op de begane grond tot en met de negende (9^e) verdieping met twintig
(20) stallingplaatsen en een fietsstalling gelegen op de begane grond, één
(1) commerciële ruimte met stallingplaats gelegen op de begane grond en
verder toe- en aanbehoren, gelegen in het bouwplan Wandeloord te Rotter-
dam, -----
welke percelen grond zijn belast met het bij mede op heden voor genoemde

:30513041/2794530.9

Onroerende Zaken Hyp4 : 58442/43 16-06-2010 11:37

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

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

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

Verkrijging Registergoed -----

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

Splitsing/Omschrijving appartementen -----

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

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

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

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

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

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

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

- ping met negentien (19) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Reserveboezemstraat en de Catharina van Zoelenstraat (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 1, uitmakende het negen en twintig/tweehonderd en tweede (29/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 1; -----
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drie en twintig (23) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8^e) verdieping met drie en twintig (23) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en drie en twintig (23) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Reserveboezemstraat en de Boezemiaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 2, uitmakende het vijf en dertig/tweehonderd en tweede (35/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 2; -----
 3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van tien (10) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping met tien (10) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en tien (10) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemiaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 3, uitmakende het vijftien/tweehonderd en tweede (15/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 3; -----
 4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zeventien (17) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9^e) verdieping met zeventien (17) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en vijftien (15) bergingen gelegen in de kelder, twee (2) bergingen gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemiaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 4, uitmakende het vijf en twintig/tweehonderd en tweede (25/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 4; -----
 5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van twaalf (12) woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde (6^e) verdieping met twaalf (12) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en twaalf (12) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemiaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend ge-

:30513041/2794530.9

- meente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 5, uitmakende het achttien/tweehonderd en tweede (18/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 5; -----
6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zestien (16) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8^e) verdieping met zestien (16) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en zestien (16) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 6, uitmakende het acht en twintig/tweehonderd en tweede (28/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 6; -----
 7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zes en veertig (46) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9^e) verdieping met twintig (20) stallingplaatsen en één (1) fietsenstalling gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan en de Paradijslaan (thans nog ongenummerd) (ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 7, uitmakende het vijftig/tweehonderd en tweede (50/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 7; -----
 8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met stallingplaats gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen aan de Paradijslaan (thans nog ongenummerd) (ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 8, uitmakende het twee/tweehonderd en tweede (2/202^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 8. -----

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

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

Splitting/splitsingsreglement -----

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

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

A. Definities en algemene bepalingen -----

Artikel 1. -----

- 1.1. In het reglement wordt verstaan onder: -----
 - a. **"akte"**: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; -----
 - b. **"appartementsrecht"**: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek; -----
 - c. **"beheerder"**: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer; --
 - d. **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
 - e. **"boekjaar"**: het boekjaar van de vereniging; -----
 - f. **"eigenaar"**: de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; -----
 - g. **"gebouw"**: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; -----
 - h. **"gebruiker"**: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; -----
 - i. **"gemeenschap"**: de in de splitsing betrokken goederen; -----
 - j. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
 - k. **"gemeenschappelijke zaken"**: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder j; -----
 - l. **"grond"**: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; -----
 - m. **"huishoudelijk reglement"**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in

:30513041/2794530.9

artikel 59 van het reglement; -----

- n. **"jaarrekening"**: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; -----
- o. **"jaarsverslag"**: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; -----
- p. **"onderappartementsrecht"**: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing; -----
- q. **"ondereigenaar"**: de eigenaar van een onderappartementsrecht; -----
- r. **"ondersplitsing"**: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- s. **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte en de bijbehorende tekening bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- t. **"reglement"**: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; -
- u. **"reglement van ondersplitsing"**: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing; -----
- v. **"reservefonds"**: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- w. **"tekening"**: de aan deze akte gehechte tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- x. **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- y. **"vereniging van ondereigenaars"**: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; -----
- z. **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- aa. **"voorzitter"**: de voorzitter van de vergadering. -----

Artikel 2. -----

- 2.1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoon- te bestaande regels voorzover die op hem betrekking hebben, na te leven. ---
- 2.2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen verdovende middelen- verboden. Regels ter voorkoming van

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

- 2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voorzover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. -----
- 2.4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel en/of zijn bezoekers de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. -----

Artikel 3. -----

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

Artikel 4. -----

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

Artikel 5. -----

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

Artikel 6. -----

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

Artikel 7. -----

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

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

B. 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 8. -----

- 8.1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht genoemde breukdeel welk is vastgesteld overeenkomstig de hiervoor in de akte vermelde grondslag. -----
- 8.2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, zulks met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de geleden schade, zoals die alsdan tussen de eigenaars onderling mocht worden bepaald, ofwel, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, voor partijen bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur. -----
- 8.3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering evenwel van: -----
 - a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien uit artikel 15 een andere gerechtigheid tot de verzekeringsuitkeringen voortvloeit. ----- Deze kosten zullen alsdan worden gedragen naar rato van deze gerechtigtheid; -----
 - b. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke stallinggarage op de begane grond met hellingbanen en overige toe- en aanbehoren en de zich hierin bevindende voorzieningen waaronder onder meer begrepen technische ruimten, trappen en hal; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-8, zulks in de navolgende verhouding: -----
 - Appartementsrecht met indexnummer 1: negentien/éénhonderd vier en veertigste (19/144^e) aandeel; -----

:30513041/2794530.9

- Appartementsrecht met indexnummer 2: drie en twintig/éénhonderd vier en veertigste (23/144^e) aandeel; -----
- Appartementsrecht met indexnummer 3: tien/éénhonderd vier en veertigste (10/144^e) aandeel; -----
- Appartementsrecht met indexnummer 4: zeventien/éénhonderd vier en veertigste (17/144^e) aandeel; -----
- Appartementsrecht met indexnummer 5: twaalf/éénhonderd vier en veertigste (12/144^e) aandeel; -----
- Appartementsrecht met indexnummer 6: zestien/éénhonderd vier en veertigste (16/144^e) aandeel; -----
- Appartementsrecht met indexnummer 7: zes en veertig/éénhonderd vier en veertigste (46/144^e) aandeel; -----
- Appartementsrecht met indexnummer 8: één/éénhonderd vier en veertigste (1/144^e) aandeel; -----
- c. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van het gemeenschappelijke binnenterrein op de eerste (1^e) verdieping en overige toe- en aanbehoren waaronder meer begrepen de trappen(huizen) welke toegang geven tot het binnenterrein en de hierop geplaatste pergola en overige groenvoorzieningen, verlichtingen en overige voorzieningen; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; -----
- d. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke fietsenstallingen in de stallinggarage; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; -----
- e. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van het gemeenschappelijke dak uitsluitend gelegen boven de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; -----
- f. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke erfafscheidingen in de tuinen zoals aangegeven op de tekening; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7, zulks in de onderlinge verhouding van de

- tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; -----
- g. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke rook- en ventilatiekanalen uitsluitend gelegen boven de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; -----
 - h. alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan een van de privé-gedeelten van een of meer appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8.1. -----
- 8.4. Indien er twijfel bestaat over welke eigenaren welke kosten dienen te dragen, wordt hierover beslist door de vergadering, zulks met een meerderheid van drie/vierde van de in een vergadering uitgebrachte stemmen en met inachtneming van het in artikel 52 vijfde en zesde lid bepaalde. -----
 - 8.5. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. -----
 - 8.6. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. -----
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan** -----
- Artikel 9.** -----
- 9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend: ----
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan en waarvoor in dit reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien; -----
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voorzover die niet vallen onder a; -----

- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voorzover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering. -----
- 9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 41. -----
- Artikel 10.** -----
- 10.1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in de artikelen 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9.1. -----
- 10.2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf (5) ja-

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

- 10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. -----
- 10.4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -----

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen -----

Artikel 11. -----

- 11.1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden: -----
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; -----
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid; -----
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en -----
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. -----
- 11.2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid. -----
- 11.3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1^{ste}) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^{de}) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. -----
- 11.4. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, waarbij eventuele achterstanden in de betaling van de voorschotbijdragen casu quo openstaande betalingen uit andere hoofde zullen worden verrekend. Een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders besluit. -----
- 11.5. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waar-

van terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt. ----

Artikel 12. -----

- 12.1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. -----
- 12.2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. -----
- 12.3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en derde lid. -----
- 12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. -----

Artikel 13. -----

- 13.1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----- Artikel 41 is niet van toepassing. -----
- 13.2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft

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

- 13.3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. -----

Artikel 14. -----

- 14.1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. -----
- 14.2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders is bepaald. -----
- 14.3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 15. -----

- 15.1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. -----
- 15.2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexeringsclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar, worden beperkt tot éénmaal per zes jaar. -----

- 15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----
- 15.4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. -----
- In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
- 15.5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: ----
- "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. -----*
- Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----*
- Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. -----*
- Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. -----*
- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". -----*

- 15.6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
- 15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 15.8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----
- 15.9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken -----

Artikel 16. -----

- 16.1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. ---
- 16.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld. -----
- 16.3. Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal van of schade toegebracht aan privé gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen. -----

Artikel 17. -----

- 17.1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voorzover aanwezig: -----
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraaft van het gebouw, de constructieve delen van het gebouw alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeel-

- te(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten, het dak uitsluitend gelegen boven appartementsindex A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening, alsmede de gemeenschappelijke rook- en ventilatiekanalen uitsluitend gelegen boven de appartementsrechten met indexnummers A-7 en A-8 zoals aangegeven op de tekening; -----
- b. de stallinggarage op de begane grond met hellingbanen, rijbanen, trappen, eventuele hekwerken en/of afsluitingen, rijbaanverwarming, fietsenstallingen en overige toe -en aanbehoren inclusief waterkerende laag; ---
 - c. het binnenterrein gelegen op het dak van de stallinggarage en de hierop aangebrachte voorzieningen, alsmede eventuele hekwerken en/of afsluitingen; -----
 - d. de technische ruimten gelegen op de begane grond, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voorzover geen eigendom van derden); -----
 - e. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte; -----
 - f. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, de gemeenschappelijke verlichting; -----
 - g. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van: -----
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters welke zich niet bevinden in een privé gedeelte (voorzover geen eigendom van derden); -----
 - de luchtbehandeling en de ventilatie; -----
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; -----
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; -----
 - de algemene beveiliging; -----
 - de gemeenschappelijke verlichting; -----

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; -----
 - h. de leidingen voor: -----
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voorzover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; -----
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en video signalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte; -----
 - i. de erfafscheidingen in de tuinen; -----
 - j. de overige collectieve voorzieningen; -----

- k. de overige zaken en gedeelten die op de tekening als gemeenschappelijk zijn aangegeven. -----
- 17.2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: -----
 - a. gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de balustrades, de daken en dakbedekking (inclusief de waterkerende lagen) met uitzondering van het gemeenschappelijke gedeelte uitsluitend gelegen boven appartementsindex A-7 en A-8 zoals hiervoor in lid 1 sub a. vermeld en de schoorstenen; -----
 - b. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; -----
 - c. de afwerklagen op de balkons vanaf (dus exclusief) de waterkerende laag; -----
 - d. de leidingen voor: -----
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voorzover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; -----
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; -----
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; -----
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van: -----
 - de lift(en); -----
 - de hydrofoor/-foren. -----
 - g. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voorzover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; --
 - h. het hek- en traliwerk, de liftmachines, de hydrofoorinstallaties, de ruimten voor de energievoorzieningen, de galerijen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen (met uitzondering van de gemeenschappelijke hal, de trappen gelegen op de begane grond), de borstweringen, alsmede de rook- en ventilatiekanalen. -----
 - i. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé

- gedeelte, voorzover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. -----
- 17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte. -----
- 17.4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. -----
- Artikel 18.** -----
- 18.1. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. -----
- Artikel 19.** -----
- 19.1. De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. -----
- Artikel 20.** -----
- 20.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. -----
- 20.2. In afwijking op het in het eerste lid bepaalde komt het gebruik van het gemeenschappelijke binnenterrein met toe -en aanbehoren als bedoeld in artikel 8 lid 3 sub c, uitsluitend toe aan de eigenaren en gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7 en niet toe aan de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met indexnummer A-8. Laatstvermelde eigena(a)r(en) behoeft derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op het gemeenschappelijke binnenterrein als hiervoor vermeld. -----
- 20.3. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde komt het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstallingen in de stallinggarage als bedoeld in artikel 8 lid 3 sub d, uitsluitend toe aan de eigenaren en gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-7 en niet toe aan de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met indexnummer A-8. Laatstvermelde eigena(a)r(en) behoeft derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke fietsenstallingen als hiervoor vermeld. -----

Artikel 21. -----

- 21.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----
Het bevoorraden door de eigenaar casu quo gebruiker(s) en hun leveranciers van de (commerciële) ruimte behorende tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer A-8 (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikelid te veroorzaken, voor zover dit rechtens geoorloofd is. -----
- 21.2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
- 21.3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. -----
- 21.4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te bemmeren. De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van de vergadering en van het betreffende nutsbedrijf geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden. -----
- 21.5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf. -----

Artikel 22. -----

- 22.1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. -----
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen. -----
- 22.2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, lichtarmaturen, vlaggen, spandoeken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen. -----
- 22.3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid zijn de eigena(a)r(en) van het

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

- 22.4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.
- 22.5. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in het tweede lid voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden bedoeld wind-en/of zonnenscherm behoorlijk te onderhouden. -----
- 22.6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het de eigena(a)r(en) van het appartementenrecht met indexnummer A-1 zonder voorafgaande toestemming van de vergadering toegestaan om een uitbouw en/of een opbouw te realiseren of een opbouw te realiseren, welke opbouw slechts een halve verdieping beslaat, conform de door de OCNC aangeboden meerwerkopties. -----

Artikel 23. -----

- 23.1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. ----- Het aanbrengen van de in artikel 22 derde lid bedoelde zaken wordt geacht geen wijziging van het architectonisch uiterlijk met zich mee te brengen. -----

Artikel 24. -----

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

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten -----
Artikel 25. -----

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

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

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. In geval van een zodanig afwijkend gebruik is het bepaalde in artikel 5:119 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken. -----

Wat betreft de tot de appartementsrechten behorende stallingplaatsen voor motorvoertuigen geldt voorts dat de opslag en/of stalling van caravans, vaartuigen, aanhangwagens en vergelijkbare voertuigen niet is toegestaan. -----
Het is voorts niet toegestaan reparaties (waaronder olie-verversen) aan in de stallinggarage geparkeerde voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties. -----

Het is niet toegestaan het appartementsrecht met index 8 te gebruiken voor horeca-doeleinden. -----

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

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

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

Artikel 26. -----

- 26.1. De vloerbedekking van de privé gedeelten met de bestemming woningen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. -----
- 26.2. Met betrekking tot de in pandige privé gedeelten van de woningen geldt voorts het navolgende: -----
 - a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet van 10 (tien) decibel. -----

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

De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. -----
 - b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen. -----
 - c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek. -----
 - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen. -----
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbe-

- dekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. -----
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet. -----
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. -----
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst. -----
- 26.3. Het is de eigenaar(s) en gebruiker(s) verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaren en gebruikers geeft. -----
- 26.4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. -----
- 26.5. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld. -----
- 26.6. Het bepaalde in artikel 26.2., 26.3. en 26.4. geldt niet voor eigenaars en gebruikers van appartementsindex A-1. Het bepaalde in artikel 26.1., 26.2., 26.3. en 26.4. geldt niet voor eigenaars en gebruikers van appartementsindex en A-8. -----
- Artikel 27.** -----
- 27.1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. -----
- De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----
- Artikel 28.** -----
- 28.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden en schoon te houden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, reiniging, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder h. Tot dat onderhoud behoort tevens het schoonhouden en het vernieuwen / ver-

- vangen van het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 tweede lid onder b die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden. -----
- 28.2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
- 28.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. -----
- 28.4. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. -----
- 28.5. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----
- 28.6. Het voortbrengen van geuren, muziek en andere geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden. -----
- Artikel 29.** -----
- 29.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht. -----
- 29.2. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes. -----
- Artikel 30.** -----
- 30.1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar. -----
- 30.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijke

- lijk is. -----
- 30.3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 30.4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van laatstbedoeld privé gedeelte. -----
- Artikel 31.** -----
- 31.1. De privé tuinen/ terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die tuinen/ terrassen en het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de onderliggende plafonds en daken. De maximale belasting van de privé tuinen/ terrassen bedraagt tweehonderd vijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²). De puntbelasting van de privé tuinen/ terrassen bedraagt driehonderd kilogram (300 kg). -----
- Tevens zullen in/ op de privé tuinen/ terrassen geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. -----
- 31.2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op de privé tuinen/ terrassen te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming schuurtjes, bergingen, dierenhokken, tenten en dergelijke op de privé tuinen/ terrassen te plaatsen. -----
- Artikel 32.** -----
- 32.1. Toestemmingen kunnen worden geweigerd, gewijzigd en worden ingetrokken De in artikel 25, artikel 26, artikel 27 en artikel 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. -----
- Artikel 33.** -----
- 33.1. Het in artikel 26 tot en met artikel 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld. -----
- H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte** -----
- Artikel 34.** -----
- 34.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte. -----
- 34.2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé

- gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. -----
- 34.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in artikel 35, artikel 36, artikel 37 en artikel 38 bepaalde van toepassing. -----

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

Artikel 35. -----

- 35.1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. --- Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld. -----
- 35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
- 35.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. -----
- 35.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist. -----
- 35.5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
- 35.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeel-

te. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----

Artikel 36. -----

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

Artikel 37. -----

- 37.1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----
- 37.2. De gebruiker, die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----
- 37.3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. -----
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. -----
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----

Artikel 38. -----

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte -----

Artikel 39. -----

- 39.1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; -----
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; -----kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. -----
- 39.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven. ---
- 39.3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gezeten bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----
- 39.4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. -----
- 39.5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
- 39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. -----
- 39.7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -

- 39.8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. -----
- 39.9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

K. Overdracht van een appartementsrecht -----

Artikel 40. -----

- 40.1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. -----
- 40.2. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. -----
- 40.3. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. -----
- 40.4. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. -----
- 40.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. -----
- 40.6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt

- voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. -----
- 40.7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----
- 40.8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen. -----
- 40.9. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. -----
- 40.10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. -----

L. Overtredingen -----

Artikel 41. -----

- 41.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----
- 41.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. -----
- 41.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging en zullen aan het reservefonds worden toegevoegd. -----
- 41.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing. -----
- 41.5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging -----

I. Algemene bepalingen -----

Artikel 42. -----

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

- "Vereniging van Eigenaars Wandeloord Blok C". -----**
- 42.2. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. -----
- 42.3. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed. -----
- 42.4. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. -----
- 42.5. Het Bestuur zal er voor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. -----
- Artikel 43. -----**
- 43.1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten. -----
- 43.2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het betreffende fonds. -----
- 43.3. De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. -----
- Artikel 44. -----**
- 44.1. Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. -----
- II. De vergadering -----*
- Artikel 45. -----**
- 45.1. De vergaderingen worden gehouden te Rotterdam op een nader door het bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. ---
- 45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. -----
- 45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. -----
- 45.4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. -----

- 45.5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. -----
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- 45.6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
- 45.7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. -----
- 45.8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. -----
- 45.9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. -----

Artikel 46. -----

- 46.1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. -----
- 46.2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen vier weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. -----
- 46.3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. -----

Artikel 47. -----

- 47.1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. -----
- 47.2. Het totaal aantal stemmen bedraagt tweehonderd twee (202) en is verdeeld als volgt: -----
- aan het appartementsrecht met indexnummer A-1 komen negen en twintig (29) stemmen toe; -----

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

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

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

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

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

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

Artikel 48. -----

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

- 48.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. -----

Artikel 49. -----

- 49.1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. -----
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering namens de bewuste eigenaar het woord mag voeren. -----

Artikel 50. -----

- 50.1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met twee/derde (2/3^e) meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----
Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. -----
- 50.2. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen. -----

Artikel 51. -----

- 51.1. Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. -----
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60. -----

Artikel 52. -----

- 52.1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. -----
- 52.2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. -----
De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappen

- lijke zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig artikel 8 derde lid sub c. en d. voor rekening van één of meer eigenaars komen, komt toe aan die betreffende eigenaars. -----
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----
- 52.3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -----
- 52.4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. -----
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----
- 52.5. Besluiten door de vergadering tot: -----
a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; -----
b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; -----
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; -----
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsne-
de van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. -----
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
- 52.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. -----
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met drie/vierde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----
- 52.7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas

- van de vereniging gereserveerd zijn. -----
- 52.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. -----
- 52.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 derde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. -----
- III. Het bestuur -----*
- Artikel 53. -----**
- 53.1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. -----
- Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en penningmeester kunnen ook door één persoon worden vervuld. -----
- 53.2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers. -----
- 53.3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. -----
- Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien. -----
- 53.4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. -----
- 53.5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00). -----
- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. -----
- 53.6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien ver-

- stande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00). -----
- 53.7. Het bestuur vergadert tenminste éénmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. -----
- 53.8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: -----
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen; -----
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; -----
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. -----
- 53.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan venootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtesgescholden. -----
- 53.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. -----
- 53.11. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek tegen vergoeding van die kosten inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur. -----
- 53.12. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering. -----
- Artikel 54.** -----
- 54.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. -----
- 54.2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden

- hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. --
- 54.3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 eerste lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. -----
- 54.4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient. -----

Artikel 55. -----

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

Artikel 56. -----

- 56.1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. -----
- 56.2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. -----

IV. Commissies -----

Artikel 57. -----

- 57.1. *vervallen* -----

Artikel 58. -----

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

N. Huishoudelijk Reglement -----

Artikel 59. -----

- 59.1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud en het schoonhouden van de

- gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; -----
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud en het schoonhouden van privé gedeelten; -----
- c. de orde van de vergadering; -----
- d. de instructie aan het bestuur; -----
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies; -----
- f. het behandelen van klachten; -----
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; -----
- h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; ----
- i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----
- 59.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. --
- 59.3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. -----
- 59.4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. -----
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
- 59.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. -----
- 59.6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. -----
- O. Wijziging van de akte -----**
- Artikel 60. -----**
- 60.1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 60.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
- 60.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. -----

- 60.4. Het bepaalde in tweede lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. -----
- 60.5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. -----
- 60.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen. -----
- 60.7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. -----
- 60.8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opge-
maakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderings-
besluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden ge-
passeerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden
vernietigd. -----

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging -----

Artikel 61. -----

- 61.1. Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 61.2. In geval na opheffing van de splitsing meerdere eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor ontstane gemeenschap, zullen de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die mede-eigenaars worden verdeeld in de verhouding van de getaxeerde waarde van de appartementsrechten op basis van een door een onafhankelijk partij opgesteld recent (waaronder wordt verstaan niet ouder van zes maanden) taxatierapport van de afzonderlijke appartementsrechten. -----

Q. Geschillenbeslechting -----

Artikel 62. -----

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

R. Slotbepalingen -----

Artikel 63. -----

- 63.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van de in artikel 15 bedoelde bedragen, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen "CBS", te publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wél is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. -----
Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. -----
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices. -----
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices. -----

- Artikel 64.** -----
64.1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering. -----

Einde reglement -----

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Rotterdam -----

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

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

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

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

- 6.2. Koper verklaart dat zij bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden heeft ontvangen en van de inhoud daarvan heeft kennisgenomen. -----
Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld: -----

"Artikel 10 -----

Lasten en belastingen -----

- 10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar. -----
10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (gewees) of niet. -----

Artikel 13 -----

Verplichtingen van de Eigenaar -----

- 13.1. De Eigenaar is verplicht: -----
a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan; -----
b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met betwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien; -----
c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; -----
d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte; -----
e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen

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

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

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

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

13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. -----

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. -----
Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben. -----

Artikel 14 -----

Toestemmingen -----

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

a. te splitsen in appartementsrechten, of -----
b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; -----

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

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. -----

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

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

- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; -----
 - b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. -----
- 14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld. -----
- 14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 16 -----

Derdenwerking -----

- 16.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. ---
- 16.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. -----
- 16.3. De Eigenaar zal: -----
 - a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of -----
 - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; -----zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen. ----

Artikel 19 -----

Mededelingen -----

- 19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. -----
- 19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. -----

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

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte; -----
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.
- 19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan." -----

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

"Bouwplicht Registergoederen -----

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

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

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

Bestemming en gebruik -----

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

Derdenwerking -----

1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte, daaronder begrepen de Algemene Voorwaarden en met name hetgeen is vermeld in artikelen 6, 7 en 8 van deze akte. -----
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Registergoederen, zullen overgaan op degenen die de Registergoederen verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. -----
3. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal Koper bij vervreemding van een (deel) van de Registergoederen zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen. -----

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

Toestemming Gemeente -----

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

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

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

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

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

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

6.1. *Opstaller kan het Recht van Opstal niet opzeggen.* ----- Enzovoorts. -----

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

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

Enzovoorts. -----

"Artikel 10. Vestiging erfdienstbaarheid -----

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

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

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

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

"4. Verplichtingen OCNC -----

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

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

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

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

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

Vestiging erfdienstbaarheid I -----

OCNC is gerechtigd tot: -----

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

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

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

Erfdienstbaarheid van overbouwing -----

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

het Registergoed, -----

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

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

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

- a. De plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening "erfdienstbaarheid overbouwing". -----
- b. De gerechtigde(n) tot het heersend erf dien(t)(en) ervoor zorg te dragen dat de bebouwing in voldoende mate verzekerd wordt en blijft. De gerechtigde(n) tot het dienend erf heeft/hebben het recht inzage in de polis te verlangen. ----
- c. Aan de gerechtigde(n) tot het heersend erf wordt de bevoegdheid verleend om het dienend erf te betreden en daarop zodanig steigerwerk en andere werken en gereedschappen te stellen en bouwstoffen aan te voeren, doch alleen voor zover en zolang dit nodig zal zijn voor het bouwen, onderhouden en vernieuwen van de boven het dienend erf te realiseren bebouwing, zonder hiervoor enige schadeloosstelling aan de gerechtigde(n) van het dienend erf verschuldigd te zijn. -----
- d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub c. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf. -----
- e. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in, op of boven het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde bebouwing worden gedragen door de gerechtigde(n) tot het heer-

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

Vestiging erfdienstbaarheid II -----
OCNC is gerechtigd tot: -----

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

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

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

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

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

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

- a. De plaatsen waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening, waarop is vermeld "erfdienstbaarheid sensoren". -----
- b. Het dienend erf dient de eigena(a)r(en) van het heersend erf toegang te verlenen tot het dienend erf om eventuele herstel en/of overige (onderhouds-)werkzaamheden aan de sensoren en/of de daartoe behorende kabels en leidingen uit te voeren. -----
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub b. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf. -----
- d. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in en/of onder het die-

- nend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde sensoren en de daartoe behorende kabels en leidingen worden gedragen door de eigenaar van het heersend erf. -----
- e. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt. -----

Vestiging kwalitatieve verplichting/ kettingsbeding -----

1. Voorts verscheen voor mij, notaris mevrouw mr. Barbara Catherine Margaretha Smits, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma in de vestiging te (2514 GC) 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Utrecht op zeven april negentienhonderd negenenzeventig, houder van een paspoort met nummer NT10BF968, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente. ----
2. OCNC en de Gemeente verklaren hierbij overeen te komen en over te gaan tot de vestiging van een drietal kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed ten behoeve van de Gemeente. -----

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

- a. de gerechtigde(n) tot het Registergoed dienen te dulden dat in het kader van de openbare verlichting in en/of aan de gevel van het Registergoed verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen ("**openbare**) **verlichting**") worden aangebracht door en/of in opdracht van de Gemeente, zonder dat de Gemeente gehouden is tot enige vergoeding te dier zake. -----
- b. De gerechtigde(n) tot het Registergoed dien(t)(en) te dulden dat de Gemeente onderhoudswerkzaamheden en/of vervangingwerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen uitvoert. -----
- c. Het is de gerechtigde(n) tot het Registergoed niet toegestaan de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te verwijderen, te verplaatsen, te beschadigen en/of het functioneren van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te belemmeren. -----
3. Voorts worden de onderhavige kwalitatieve verplichtingen gevestigd onder de navolgende bepalingen: -----

Artikel 1. -----

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

Artikel 2. -----

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

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

Artikel 3. -----

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

Artikel 4. -----

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

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

Overgangsbepalingen -----

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

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

Splitsingsvergunning -----

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

Volmacht -----

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

Bestuur vereniging van eigenaars -----

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

Woonplaatskeuze -----

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

Slot -----

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

WAARVAN AKTE -----

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

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

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

zes en dertig minuten -----
(Volgt ondertekening). -----

VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben

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

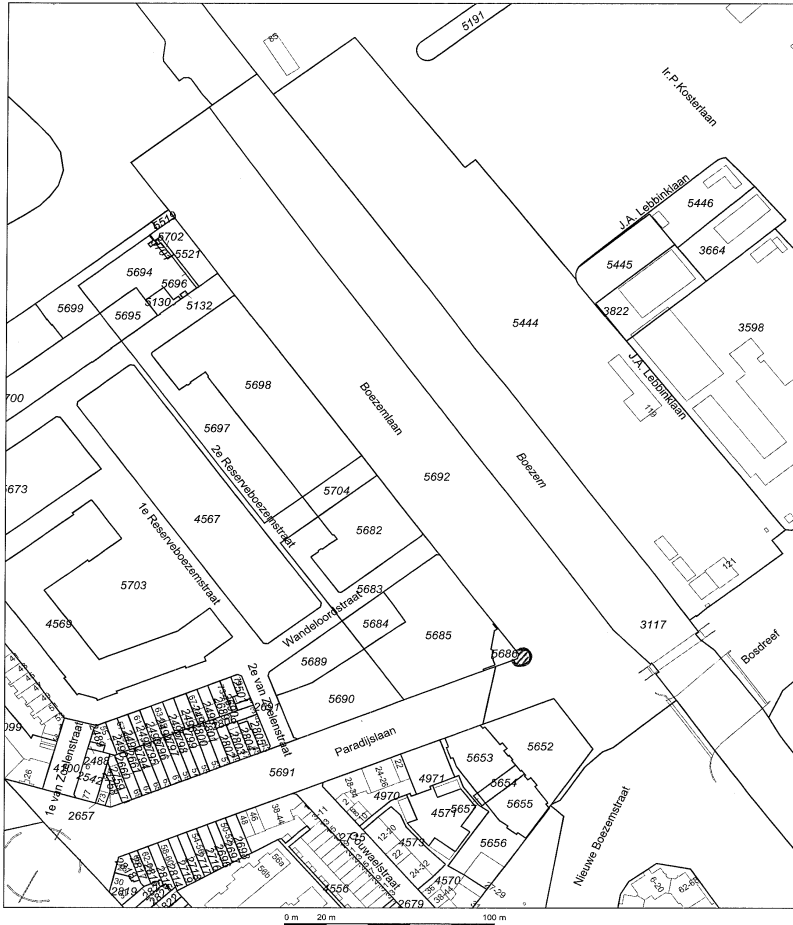
(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben

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

Erfdienstbaarheid overbouwing

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 230513041



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
—	Kadastrale grens
—	Voorlopige grens
—	Bebouwing
—	Overige topografie

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

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	KRALINGEN
Sectie	C
Perceel	5692

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



VOOR AFSCHRIFT:

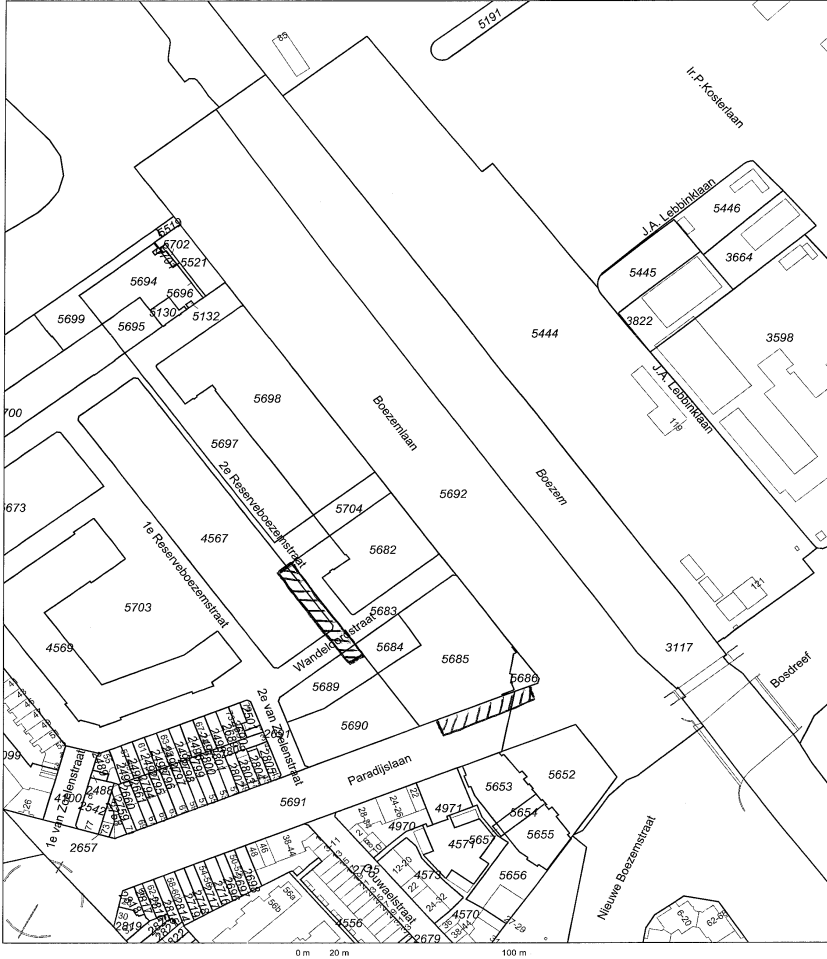
(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben.

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

Erdienstbaarheid vensoren

Uittreksel Kadastrale Kaart

Lvw referentie: 230513041



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		KRALINGEN
25	Huisnummer	Sectie		C
	Kadastrale grens	Perceel		5692
	Voorlopige grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			

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

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

VOOR AFSCHRIFT:

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

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

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Krallingen C 5693 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100512000213

d.d. 14-05-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9F123CDB6A65695995CD4FD03958EFFF toebehoort aan Ben van der Geertrui ev Kleykamp.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 60 van 60

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-06-2010 om 11:37 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58442 nummer 43.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9F123CDB6A65695995CD4FD03958EFFF toebehoort aan Ben van der Geertrui ev Kleykamp.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100512000213.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 58442/43 16-06-2010 11:37

Bijlage

46343_Afschrift akte van ondersplitsing + tekeningen.pdf

Kadaster

Blad 1 van 57

- 1 -

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN A-6 ("Wandeloord, gebouw C te Rotterdam")

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

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: -----

Considerans -----

OCNC is gerechtigd tot: -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zestien
(16) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8^e) verdie-
ping met zestien (16) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en zestien
(16) bergingen gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de
Boezemlaan (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend
gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsin-
dex 6, uitmakende het acht en twintig/tweehonderd en tweede (28/202^e) aan-
deel in de gemeenschap bestaande uit de percelen grond, gelegen te Rotter-
dam aan de Boezemlaan, de Paradijslaan, de Catharina van Zoelenstraat en
de Reserveboezemstraat, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C,
nummers 5682, 5683, 5684, 5685 en 5686, tezamen groot één en zestig are
vijf en veertig centiare (61 a 45 ca), met de op die grond te realiseren opstal-
len, bestaande uit negentien (19) woningen gelegen op de begane grond tot
en met de derde (3^e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane
grond, één en zestig (61) woningen gelegen op de begane grond tot en met
de achtste (8^e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond
en bergingen gelegen in de kelder, zeventien (17) woningen gelegen op de

:305 13041/2857625.8

Onroerende Zaken Hyp4 : 58442/54 16-06-2010 11:44

begane grond tot en met de negende (9^e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en vijftien (15) bergingen gelegen in de kelder, zes en veertig (46) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9^e) verdieping met twintig (20) stallingplaatsen en een fietsenstalling gelegen op de begane grond, één (1) commerciële ruimte met stallingplaats gelegen op de begane grond en verder toe- en aanbehoren, gelegen in het bouwplan Wandeloord te Rotterdam ("**Registergoed**"), -----
welke percelen grond zijn belast met het bij mede op heden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, verleden akte houdende vestiging opstalrecht gevestigde recht van opstal ten behoeve van Eneco Netwerk Warmte B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. -----

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

Voorafgaande verkrijging -----

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

Bij akte houdende (hoofd)plitsing in appartementsrechten mede op heden verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben is de gemeenschap gesplitst in appartementsrechten waarbij onder meer het hiervoor omschreven appartementsrecht is ontstaan, een afschrift van vermelde akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. -----

Splitsing/Omschrijving appartements -----

OCNC heeft besloten over te gaan tot ondersplitsing van het Registergoed, in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één (1) tekening, bestaande uit één (1) blad waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek ("**Tekening**"). -----

Bedoelde tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien mei tweeduizend tien, die daarbij heeft gehandhaafd de complexaanduiding: 5693-A. Bedoelde tekening is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers gedeponeerd op zeventien mei tweeduizend tien onder depotnummer 20100512000272. -----

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

Het Registergoed zal omvatten de navolgende zestien (16) appartementsrechten: ----

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en de eerste (1^e) verdieping met tuin gelegen op de eerste (1^e) verdieping, in pandige berging gelegen op de begane grond en op de eerste verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-02) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 90, uitmakende het veertig/vierhonderd één en twintigste (40/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 90. -----
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en de eerste (1^e) verdieping met tuin gelegen op de eerste (1^e) verdieping, in pandige berging gelegen op de begane grond en op de eerste (1^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-01) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 91, uitmakende het acht en dertig/vierhonderd één en twintigste (38/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 91. -----
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de tweede (2^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-04) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 92, uitmakende het vijf en twintig/vierhonderd één en twintigste (25/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 92. -----
4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op tweede (2^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouw-

- nummer C05-03) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 93, uitmakende het vier en twintig/vierhonderd één en twintigste (24/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 93. -----
5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de derde (3^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-06) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 94, uitmakende het vier en twintig/vierhonderd één en twintigste (24/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 94. -----
 6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de derde (3^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-05) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 95, uitmakende het vijf en twintig/vierhonderd één en twintigste (25/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 95. -----
 7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de vierde (4^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-08) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 96, uitmakende het vijf en twintig/vierhonderd één en twintigste (25/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 96. -----
 8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de vierde (4^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-07) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 97, uitmakende het vier en twintig/vierhonderd één en twintigste (24/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 97. -----

9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de vijfde (5^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-10) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 98, uitmakende het vier en twintig/vierhonderd één en twintigste (24/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 98. -----
10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de vijfde (5^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-09) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 99, uitmakende het vijf en twintig/vierhonderd één en twintigste (25/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 99. -----
11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de zesde (6^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-12) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 100, uitmakende het vijf en twintig/vierhonderd één en twintigste (25/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 100. -----
12. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de zesde (6^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-11) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 101, uitmakende het vier en twintig/vierhonderd één en twintigste (24/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 101. -----
13. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, dakterras en inpandige berging gelegen op de zevende (7^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-14) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente

- Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 102, uitmakende het zeven en twintig/vierhonderd één en twintigste (27/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 102. -----
14. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de zevende (7^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-13) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 103, uitmakende het twee en twintig/vierhonderd één en twintigste (22/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 103. -----
15. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de achtste (8^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-16) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 104, uitmakende het zeven en twintig/vierhonderd één en twintigste (27/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 104. -----
16. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en in pandige berging gelegen op de achtste (8^e) verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder en verder toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan (thans bekend als bouwnummer C05-15) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693-A, appartementsindex 105, uitmakende het twee en twintig/vierhonderd één en twintigste (22/421^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 105. -----
- De verhouding tussen vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap van de vorenomschreven appartementsrechten is gebaseerd op het aantal vierkante meters van de privé-gedeelten van elk appartementsrecht, bij welke maatstaf is uitgegaan van het aantal vierkante meters zoals aangegeven op de aan deze akte als bijlage gehechte lijst. -----
- Door inschrijving van een afschrift van deze akte in register Hyp 4 gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zullen vorenomschreven appartementsrechten alle toebehoren aan OCNC. -----
- Splitting in appartementsrechten, vaststelling reglement, oprichting vereniging van eigenaars** -----

OCNC gaat bij deze over tot bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen is gebaseerd op het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij notariële akte op zestien mei tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleiden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam op zestien mei tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp 4 in deel 40994, nummer 138, welk reglement integraal luidt:

A. Definities en algemene bepalingen -----

Artikel 1. -----

- 1.1. In het reglement wordt verstaan onder: -----
 - a. **"akte"**: de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; ----
 - b. **"akte van hoofdsplitsing"**: de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; ----
 - c. **"appartementsrecht"**: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek; -----
 - d. **"beheerder"**: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer; --
 - e. **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
 - f. **"boekjaar"**: het boekjaar van de vereniging; -----
 - g. **"eigenaar"**: de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; -----
 - h. **"gebouw"**: het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken; -----
 - i. **"gebruiker"**: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; -----
 - j. **"gemeenschap"**: het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht; -----
 - k. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw en/of

de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----

- l. "**gemeenschappelijke zaken**": alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder k; -----
- m. "**grond**": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken; ---
- n. "**hoofdappartementsrecht**": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten; -----
- o. "**hoofdbestuur**": het bestuur van de hoofdvereniging; -----
- p. "**hoofdsplitsing**": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan; -----
- q. "**hoofdvereniging**": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing; -----
- r. "**huishoudelijk reglement**": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement; -----
- s. "**jaarrekening**": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; -----
- t. "**jaarverslag**": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; -----
- u. "**ondersplitsing**": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- v. "**privé gedeelte**": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- w. "**reglement**": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars; -----
- x. "**reglement van de hoofdsplitsing**": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement; -----
- y. "**reservefonds**": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- z. "**tekening**": de aan deze akte gehechte tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- aa. "**vereniging**": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- bb. "**vergadering**": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in arti-

kel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----

za. **"vergadering van de hoofdsplitsing"**: de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing; -----

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

Artikel 2. -----

- 2.1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoon- te bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. -- Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishou- delijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing. -----
- 2.2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigen- aars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en teelt van hard-en soft drugs - waaronder mede begrepen verdovende middelen - verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. -----
- 2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waar- door schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. -----
- 2.4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel en/of zijn bezoekers de in de vorige leden van dit artikel be- doelde bepalingen en regels zullen naleven. -----

Artikel 3. -----

- 3.1. Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het ge- bouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplit- sing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten, zijn personeel en/of zijn bezoek- ers kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maat- regelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. -----

Artikel 4. -----

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

Artikel 5. -----

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

Artikel 6. -----

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

Artikel 7. -----

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

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 8. -----

- 8.1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht genoemde breukdeel, hetwelk is vastgesteld overeenkomstig de hiervoor in de akte vermelde grondslag. -----
- 8.2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, zulks met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het be-

paalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de geleden schade, zoals die alsdan tussen de eigenaars onderling mocht worden bepaald, ofwel, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, voor partijen bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur. -----

- 8.3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering evenwel van: -----
 - a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien uit artikel 15 een andere gerechtigheid tot de verzekeringsuitkeringen voortvloeit. -----
Deze kosten zullen alsdan worden gedragen naar rato van deze gerechtigdheid; -----
 - b. alle kosten en schulden van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke erfafscheidingen in de tuinen zoals aangegeven op de tekening; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met indexnummers A-90 en A-91, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 lid 1; -----
 - c. alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan (een van) de privé-gedeelte(n) van een (of meer) appartementsrecht(en). Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8.1. -----
- 8.4. Indien er twijfel bestaat over welke eigenaren welke kosten dienen te dragen, wordt hierover beslist door de vergadering, zulks met een meerderheid van twee/derde van de in een vergadering uitgebrachte stemmen en met inachtneming van het in artikel 52 vijfde en zesde lid bepaalde. -----
- 8.5. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. -----
- 8.6. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement (van hoofdsplitsing). -----
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan -----**

Artikel 9. -----

- 9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend: ----

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan en waarvoor in dit reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien; -----
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement (van hoofdsplitsing) of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -----
 - c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement (van hoofdsplitsing) zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing; -----
- alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen. -----
- 9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. -----

Artikel 10. -----

- 10.1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid. -----
- 10.2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf (5) jaren. Is die periode langer dan vijf (5) jaren dan moet het plan elke vijf (5) jaar worden herzien. -----
- 10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. -----
- 10.4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -----

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen -----

Artikel 11. -----

- 11.1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden: -----
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; -----
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid; ---
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en -----
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. -----Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing. -----
- 11.2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voor-schotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als

- is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid. -----
- 11.3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. -----
- Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, waarbij eventuele achterstanden in de betaling van de voorschotbijdragen casu quo openstaande betalingen uit andere hoofde zullen worden verrekend. Een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders besluit. -----
- Artikel 12.** -----
- 12.1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. -----
- 12.2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
- 12.3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid. -----
- 12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. -----
- Artikel 13.** -----
- 13.1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de

vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----- Artikel 41 is niet van toepassing. -----

- 13.2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, is de vereniging bevoegd om zijn schuld om te slaan over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid, waarbij het aandeel van de tekortschietende eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. -----
- 13.3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. -----

Artikel 14. -----

- 14.1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. -----
- 14.2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 15. -----

- 15.1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur, verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan. -----

- 15.2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de brand-/opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexeringsclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar, worden beperkt tot éénmaal per zes jaar. -----
- 15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en 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. -----
- 15.4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw (zults met een minimum van een bedrag van elfduizend driehonderd vijftienveertig euro (€ 11.345,00)) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. -----
- In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
- 15.5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: ----
- "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. -----*
- Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----*
- Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende*

de eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. -----

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

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

- 15.6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
- 15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 15.8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----
- 15.9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken -----

Artikel 16. -----

- 16.1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. ---
- 16.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld. -----
- 16.3. Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zijn/is aansprakelijk voor

diefstal van of schade toegebracht aan privé gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen. -----

Artikel 17. -----

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

- a. de zaken en gedeelten die krachtens artikel 17 van het reglement van de hoofdsplitsing en de tekening als zodanig zijn bestempeld; -----
- b. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leiding-schachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; - het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de algemene bergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; -----
- d. de plafonds en overige afwerkingen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkingen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte; -----
- e. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; -----
- f. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; -----
- g. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van: -----
 - de lift(en); -----
 - de hydrofoor/-foren; -----
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radia-

- torkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden); -----
- de luchtbehandeling en de ventilatie; -----
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; -----
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; -----
- de algemene beveiliging; -----
- de gemeenschappelijke verlichting; -----
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; -----
- h. de leidingen voor: -----
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; -----
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte; -----
- i. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; --
- j. de erfafscheiding in de tuinen; -----
- k. de overige collectieve voorzieningen. -----
- 17.2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: -----
 - a. de leidingen voor: -----
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; -----
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; -----
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; -----
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. -----
- 17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte. -----
- 17.4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. -----

- Artikel 18.** -----
- 18.1. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. -----
- Artikel 19.** -----
- 19.1. De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. -----
- 19.2. Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt. -----
- Artikel 20.** -----
- 20.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. -----
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten. -----
- Artikel 21.** -----
- 21.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----
- 21.2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
- 21.3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. -----
- 21.4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren. -----
- 21.5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig

de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf. -----

Artikel 22. -----

- 22.1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering (van de hoofdsplitsing) is verboden. -----
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen. -----
- 22.2. De eigena(a)r(en) van een appartementsrecht zijn zonder voorafgaande toestemming van de vergadering (van de hoofdsplitsing) niet bevoegd tot het aanbrengen in of aan het gebouw van zonweringen, windschermen, lichtarmaturen, vlaggen, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed. -----
- 22.3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. -----
- 22.4. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in het tweede lid voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden bedoeld wind-en/of zonnescherm behoorlijk te onderhouden. -----

Artikel 23. -----

- 23.1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. -----
- 23.2. In afwijking van het in het eerste lid van dit artikel en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, bevoegd om de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. -----
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden van genoemde privé-gedeelten, één en an-

der tenzij de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren. -----

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. -----

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. -----

- 23.3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen. -----

Artikel 24. -----

- 24.1. Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. -----

- 24.2. Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. -----

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken. -----

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten -----

Artikel 25. -----

- 25.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de navolgende bestemming: woning met berging en stallingplaats. -----

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. In geval van een zodanig afwijkend gebruik is het bepaalde in artikel 5:119 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken. -----

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

- 25.3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing. -----

Artikel 26. -----

- 26.1. 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 met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. -----

Met betrekking tot de in pandige privé gedeelten van de woningen geldt het navolgende: -----

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet van tien (10) decibel. -----
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". -----
De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. -----
- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen. -----
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek. -----
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen. -----
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. -----
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet. -----
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals

bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. -----

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

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

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

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

Artikel 27. -----

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

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----

Artikel 28. -----

28.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden en schoon te houden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, reiniging, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren en balkons/ loggia's, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17, eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schoonhouden en het vernieuwen en vervangen van het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas die zich in gesloten toestand in het privé-gedeelte bevinden. -----

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

28.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetref-

- fende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. -----
- 28.4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen/ tuinen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald. -----
- 28.5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. -----
- 28.6. 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 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----
- 28.7. Het voortbrengen van geuren, muziek en andere geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden. -----
- Artikel 29.** -----
- 29.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht. -----
- 29.2. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes. -----
- Artikel 30.** -----
- 30.1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar. ---
- 30.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 30.3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade

aansprakelijk is. -----

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

Artikel 31. -----

- 31.1. De privé terrassen/ balkons en tuinen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwswels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. De maximale belasting van de privé terrassen/ balkons en tuinen bedraagt tweehonderd vijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²). De puntbelasting van de privé terrassen/ balkons en tuinen bedraagt driehonderd kilogram (300 kg). -----
Tevens zullen op/ in de privé terrassen/ balkons en tuinen geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. -----

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

- 31.3. De eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers A-90 en A-91 dienen de in de privé tuinen aangebrachte erfafscheidingen, zoals aangebracht ten tijde van de oplevering van het gebouw, bestaande uit beukenhagen en een pergola met klimplanten, in stand te houden, te onderhouden, en in een voorkomend geval in gelijke vorm te vernieuwen. -----

Artikel 32. -----

- 32.1. Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvordering. -----
- 32.2. Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden geweigerd, gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken. -----

Artikel 33. -----

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

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte -----

Artikel 34. -----

- 34.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte. -----
- 34.2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. -----
- 34.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing. -----
- 34.4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing. -----

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker -----

Artikel 35. -----

- 35.1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. --- Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld. -----
- 35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
- 35.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. -----
- 35.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist. -----
- 35.5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het

reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----

- 35.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voor-schotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----
- 35.7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk re-glement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplijting. -----

Artikel 36. -----

- 36.1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vere-niging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van het-geen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. -----
- 36.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangete-kende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vere-niging 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 gedeel-te. -----

Artikel 37. -----

- 37.1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet ge-tekend heeft. -----
- 37.2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----
- 37.3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ont-ruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. -----

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

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

Artikel 38. -----

38.1. De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte -----

Artikel 39. -----

39.1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----

a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; -----

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; -----

d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; ----- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. -----

39.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -----

39.3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gezeten bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----

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

39.5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging. -----

39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder

- ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. -----
- 39.7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -
- 39.8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing. -----
- 39.9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

K. Overdracht van een appartementsrecht -----
Artikel 40. -----

- 40.1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. -----
- 40.2. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. -----
- 40.3. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. -----
- 40.4. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorg draagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. -----
- 40.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. -----
- 40.6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar

aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. -----

- 40.7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----
- 40.8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen. -----
- 40.9. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. -----
- 40.10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. -----

L. Overtredingen -----

Artikel 41. -----

- 41.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----
- 41.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. -----
- 41.3. De te verbieden boeten komen ten bate van de vereniging en zullen aan het reservefonds worden toegevoegd. -----
- 41.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing. -----
- 41.5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing. -----

Artikel 41a -----

- 41.1.a. Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging. -----

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42.

- 42.1. Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. De statuten maken deel uit van het reglement.
- 42.2. De vereniging draagt de naam: "**Vereniging van ondereigenaars woningen gelegen aan de Boezemlaan (A-6) te Rotterdam**". De vereniging is gevestigd te Rotterdam. De vereniging kan voorts handelen onder de verkorte naam: "**Vereniging van ondereigenaars woningen (A-6) Huis van Durf**".
- 42.3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
- 42.4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
- 42.5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 42.6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.
- 42.7. Het bestuur zal ervoor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel.

Artikel 43.

- 43.1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
- 43.2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
- 43.3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

Artikel 44.

- 44.1. Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

Artikel 45.

- 45.1. De vergaderingen worden gehouden te Rotterdam op een nader door het bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
- 45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming

- met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. -----
- 45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. -----
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing. -----
- 45.4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. -----
- 45.5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. -----
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- 45.6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
- 45.7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. -----
- 45.8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. -----
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in. -----
- 45.9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevol-

machtingde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. -----

- Artikel 46.** -----
- 46.1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. -----
- 46.2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen vier weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. -----
- 46.3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. -----

- Artikel 47.** -----
- 47.1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. -----
- 47.2. Het totaal aantal stemmen bedraagt vierhonderd één en twintig (421). Aan ieder appartementsrecht wordt een aantal stemmen toegekend gelijk aan de teller van het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het appartementsrecht. -----
- 47.3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijken stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen. -----
- 47.4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden. -----
- 47.5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing. -----

- Artikel 48.** -----
- 48.1. Indien een appartementsrecht, 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. -----

- 48.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. -----

Artikel 49. -----

- 49.1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. -----
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering namens de bewuste eigenaar het woord mag voeren. -----

Artikel 50. -----

- 50.1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. -----

- 50.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft 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. -----

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

Artikel 51. -----

- 51.1. Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand,

welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. -----

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

Artikel 52. -----

52.1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt of aan de vergadering van de (hoofd)plitsing toekomt. -----

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

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

Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----

52.3. De vergadering (van de hoofdsplitsing) 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 en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. -----

52.4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. -----

Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----

52.5. Besluiten door de vergadering tot: -----

a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; -----

b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; -----

c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; -----

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. -----

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit

- worden genomen. Voor zolang de vergadering het sub c. bedoelde bedrag nog niet heeft vastgelegd, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). -
- 52.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. -----
- In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----
- 52.7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te 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. -----
- 52.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. -----
- 52.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 derde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. -----
- 52.10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden. -----

III. Het bestuur -----

Artikel 53. -----

- 53.1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. -----
- Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en penningmeester kunnen ook door één persoon worden vervuld. -----
- 53.2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers. -----
- 53.3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. -----
- Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien. -----

- 53.4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. -----
Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Voor zolang de vergadering laatstbedoeld bedrag nog niet heeft vastgelegd, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). -----
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. -----
- 53.5. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. -----
- 53.6. Het bestuur vergadert ten minste éénmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. -----
- 53.7. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: -----
a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen; -----
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; ----
c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. -----
- 53.8. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan venootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. -----

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

Artikel 54. -----

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

54.2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. --

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

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

54.5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat. -----

54.6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder. -----

Artikel 55. -----

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

Artikel 56. -----

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

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

56.3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden. -----

IV Commissies -----

Artikel 57. -----

57.1. *vervallen* -----

Artikel 58. -----

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

hun taakomschrijving. -----

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

N. Huishoudelijk Reglement -----

Artikel 59. -----

- 59.1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----
a. het gebruik, het beheer en het onderhoud en het schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; -----
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud en het schoonhouden van privé gedeelten; -----
c. de orde van de vergadering; -----
d. de instructie aan het bestuur; -----
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies; -----
f. het behandelen van klachten; -----
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; -----
h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; -----
i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----
- 59.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voor zover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing. -----
- 59.3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. -----
- 59.4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. -----
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
- 59.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement be-

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

O. Wijziging van de akte -----

Artikel 60. -----

- 60.1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 60.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. -----
- 60.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. -----
- 60.4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. -----
- 60.5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. -----
- 60.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen. -----
- 60.7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. -----
- 60.8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opge maakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. -----
- 60.9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. -----

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging -----

Artikel 61. -----

- 61.1. Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 61.2. In geval na opheffing van de splitsing meerdere eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor ontstane gemeenschap, zullen de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die mede-eigenaars worden verdeeld in de verhouding van de getaxeerde waarde van de appartementsrechten op basis van een door een onafhankelijk partij opgesteld recent (waaronder wordt verstaan niet ouder van zes maanden) taxatie-rapport van de afzonderlijke appartementsrechten. -----

Q. Geschillenbeslechting -----

Artikel 62. -----

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

R. Onder-ondersplitsing -----

Artikel 63. -----

- 63.1. De eigenaren van een appartementsrecht zijn niet bevoegd tot ondersplitsing van hun appartementsrecht. -----

S. Slotbepalingen -----

Artikel 64. -----

- 64.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement en de door de Vergadering vastgestelde bedragen, met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen "CBS", te publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatste daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. -----
Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig

na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. -----
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices. -----

Artikel 65. -----

- 65.1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. -----
65.2. Voor zover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte. -----

Einde reglement -----

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

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen betreffende het in onderhavige splitsing betrokken Registergoed wordt verwezen naar: -----

- A. voormelde akte houdende vestiging recht van opstal mede op heden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben verleden, waarin onder meer is vermeld: -

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

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

Enzovoorts. -----

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

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

Enzovoorts. -----

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

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

Enzovoorts. -----

"Artikel 10. Vestiging erfdienstbaarheid -----

- 10.1. Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent OCNC aan Eneco en neemt Eneco van OCNC aan, ten behoeve van het Recht van Opstal ("**het heersend erf**") en ten laste van het Registergoed ("**het dienend erf**"), de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat ten behoeve van de uit het Recht van Opstal voortvloeiende rechten, in overleg, met de nodige mensen, materia-

len en materieel wordt gekomen en wordt gegaan van en naar de openbare weg over het dienend erf en het dienend erf wordt gebruikt voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de uitvoering van de Leveringsovereenkomst. Noch ter zake van de vestiging noch voor de uitoefening van vermelde erfdienstbaarheid is de eigenaar van het heersend erf een vergoeding verschuldigd jegens de eigenaar van het dienend erf. -----

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

- 11.1. OCNC en Eneco zijn in de Overeenkomst het navolgende overeengekomen: -----
- "4. Verplichtingen OCNC** -----
- 4.1 OCNC verplicht zich om nieuw te bouwen woningen en gebouwen op de Locatie voor eerste ingebruikname door bewoners aan te laten sluiten op het Warmtenet van Eneco. Het is OCNC niet toegestaan om zelf warmte/koude opslag systemen te plaatsen. OCNC zal dit verbod opleggen aan opvolgende verkrijgenden van de woningen en gebouwen op de Locatie en als kettingbeding opnemen in de koop/koopovereenkomst met bewoners. -----
- 4.2 OCNC zal de volgende passage opnemen in de contracten met de kopers van woningen waarop de onderhavige overeenkomst van toepassing is: "De eindgebruiker verklaart ermede bekend te zijn dat de woning wordt aangesloten op een collectief systeem van warmtelevering in de woning. De aanleg van de warmtevoorziening wordt gerealiseerd en geëxploiteerd door Eneco. Eneco is gedurende een periode van minimaal dertig (30) jaar na aanleg gerechtigd te verlangen en de verkrijger is daartegenover gedurende die periode gehouden om hiertoe een leveringsovereenkomst te sluiten met Eneco." -----
- 11.2. Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verplicht en verbindt OCNC zich jegens Eneco om bij overdracht van het gehele dan wel een gedeelte van het Registergoed, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk gebruiksrecht, de bepaling als vermeld in artikel 11.1 van deze akte - voor zover het verplichtingen om te 'duld' of 'niet te doen' betreft - als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te vestigen, zodat de verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Registergoed geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het Registergoed een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen. -----
- 11.3. OCNC is jegens Eneco danwel haar rechtsopvolger(s) verplicht om de in artikel 11.1 en 11.2 van deze akte vermelde (kwalitatieve) verplichting

ting(en), als kettingbeding bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed - de vestiging van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - aan haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichting(en) en ten behoeve van Eneco te bedingen en aan te nemen."

- B. voormelde akte houdende (hoofd)plitsing in appartementsrechten mede op heden verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, waarin onder meer is vermeld: -----

"Vestiging erfdienstbaarheid I -----

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

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

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

Erfdienstbaarheid van overbouwing -----

In deze erfdienstbaarheid wordt onder heersend erf verstaan: -----
het Registergoed, -----

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

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

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

- a. De plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening "erfdienstbaarheid overbouwing". -----
- b. De gerechtigde(n) tot het heersend erf dien(t)(en) ervoor zorg te dragen dat de bebouwing in voldoende mate verzekerd wordt en blijft. De gerechtigde(n) tot het dienend erf heeft/hebben het recht inzage in de polis te verlangen. -----
- c. Aan de gerechtigde(n) tot het heersend erf wordt de bevoegdheid verleend om het dienend erf te betreden en daarop zodanig steigerwerk en andere werken en gereedschappen te stellen en bouwstoffen aan te voeren, doch alleen voor zover en zolang dit nodig zal zijn voor het bouwen, onderhouden en vernieuwen van de boven het dienend erf te realiseren bebouwing, zonder hiervoor enige schadeloosstelling aan de gerechtig-

- de(n) van het dienend erf verschuldigd te zijn. -----
- d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub c. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf. -----
- e. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in, op of boven het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde bebouwing worden gedragen door de gerechtigde(n) tot het heersend erf. -----
- f. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt. -----

Vestiging erfdienstbaarheid II -----

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

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

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

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

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

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

- b. Het dienend erf dient de eigena(a)r(en) van het heersend erf toegang te verlenen tot het dienend erf om eventuele herstel en/of overige (onderhouds-)werkzaamheden aan de sensoren en/of de daartoe behorende kabels en leidingen uit te voeren. -----
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub b. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf. -----
- d. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in en/of onder het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde sensoren en de daartoe behorende kabels en leidingen worden gedragen door de eigenaar van het heersend erf. -----
- e. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt. -----

Vestiging kwalitatieve verplichting/ kettingsbeding -----

- 1. Voorts verscheen voor mij, notaris mevrouw mr. Barbara Catherine Margaretha Smits, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma in de vestiging te (2514 GC) 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Utrecht op zeven april negentienhonderd negenenzeventig, houder van een paspoort met nummer NT10BF968, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente. -----
- 2. OCNC en de Gemeente verklaren hierbij overeen te komen en over te gaan tot de vestiging van een drietal kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed ten behoeve van de Gemeente. -----
OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, verplicht(en) zich tegenover de Gemeente, danwel haar rechtsopvolger(s), gelijk de Gemeente aanvaardt de navolgende verplichtingen: -----
 - a. de gerechtigde(n) tot het Registergoed dienen te dulden dat in het kader van de openbare verlichting in en/of aan de gevel van het Registergoed verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen ("**openbare** verlichting") worden aangebracht door en/of in opdracht van de Gemeente, zonder dat de Gemeente gehouden is tot enige vergoeding te diër zake. -----
 - b. De gerechtigde(n) tot het Registergoed dien(t)(en) te dulden dat de Gemeente onderhoudswerkzaamheden en/of vervangingwerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen uitvoert. -----

:30513041/2857625.8

- c. *Het is de gerechtigde(n) tot het Registergoed niet toegestaan de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te verwijderen, te verplaatsen, te beschadigen en/of het functioneren van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te belemmeren. -----*
3. *Voorts worden de onderhavige kwalitatieve verplichtingen gevestigd onder de navolgende bepalingen: -----*
- Artikel 1.** -----
De verlening van deze kwalitatieve verplichtingen geschiedt om niet. -----
- Artikel 2.** -----
De Gemeente zal OCNC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel, één week voor de uitvoering van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting op de hoogte stellen van de voorgenomen werkzaamheden. -----
- Artikel 3.** -----
OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, dien(t)(en) de Gemeente in het kader van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting toegang te verstrekken tot de openbare verlichting. -----
- Artikel 4.** -----
OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, kan/kunnen de Gemeente niet aanspreken wegens enige vorm van overlast welke voormelde (openbare) verlichting kan veroorzaken. -----
4. *De hiervoor opgenomen verplichtingen om iets te dulden en/of iets niet te doen ten aanzien van vorenvermeld Registergoed zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degene(n) die het Registergoed zal/zullen verkrijgen, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot vorenvermeld Registergoed een beperkt zakelijk gebruiksrecht zullen verkrijgen. -----*
5. *OCNC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel, is/zijn jegens de Gemeente, danwel haar rechtsopvolger(s), verplicht om de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een bij deze akte ontstaan appartementsrecht aan haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt genotsrecht." -----*

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Rotterdam -----
 Op de Eigenaars en de Gebruikers van de bij deze akte ontstane appartementsrech-

ten zijn van toepassing de Algemene voorwaarden zoals vermeld in vermelde titels van aankomst op heden verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, waarin onder meer het navolgende is vermeld: -----

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

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

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

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

"Artikel 10 -----

Lasten en belastingen -----

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

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

Artikel 13 -----

Verplichtingen van de Eigenaar -----

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

- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan; -----
- b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te

- beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien; -----
- c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; -----
 - d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte; -----
 - e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen 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; -----
 - f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade , gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen; -----
 - g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; -----
 - h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsoptvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan. --
- 13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. -----
- De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. -----
- Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben. -----

Artikel 14 -----

Toestemmingen -----

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

- a. te splitsen in appartementsrechten, of -----
 - b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; -----
- dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. -----
- 14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. -----
- In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: -----
- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; -----
 - b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. -----
- 14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld. -----
- 14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 16 -----

Derdenwerking -----

- 16.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. --
- 16.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. -----
- 16.3. De Eigenaar zal: -----
 - a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of -----
 - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; -----
 zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente op-

leggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen. ----

Artikel 19 -----

Mededelingen -----

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

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

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

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

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

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

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

"Bouwplicht Registergoederen -----

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

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

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

Bestemming en gebruik -----

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

Derdenwerking -----

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

2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Register-

goederen, zullen overgaan op degenen die de Registergoederen verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. -----

3. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal Koper bij vervreemding van een (deel) van de Registergoederen zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen. -----
4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Registergoederen met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing." -----

Toestemming Gemeente -----

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

Overgangsbepalingen -----

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

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

Splitsingsvergunning -----

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

Volmacht -----

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan voormelde akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten. -----

Bestuur vereniging van eigenaars -----

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

eerste vergadering van eigenaars. -----

Woonplaatskeuze -----

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

Slot -----

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

WAARVAN AKTE -----

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

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

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

acht en veertig minuten -----

(Volgt ondertekening). -----

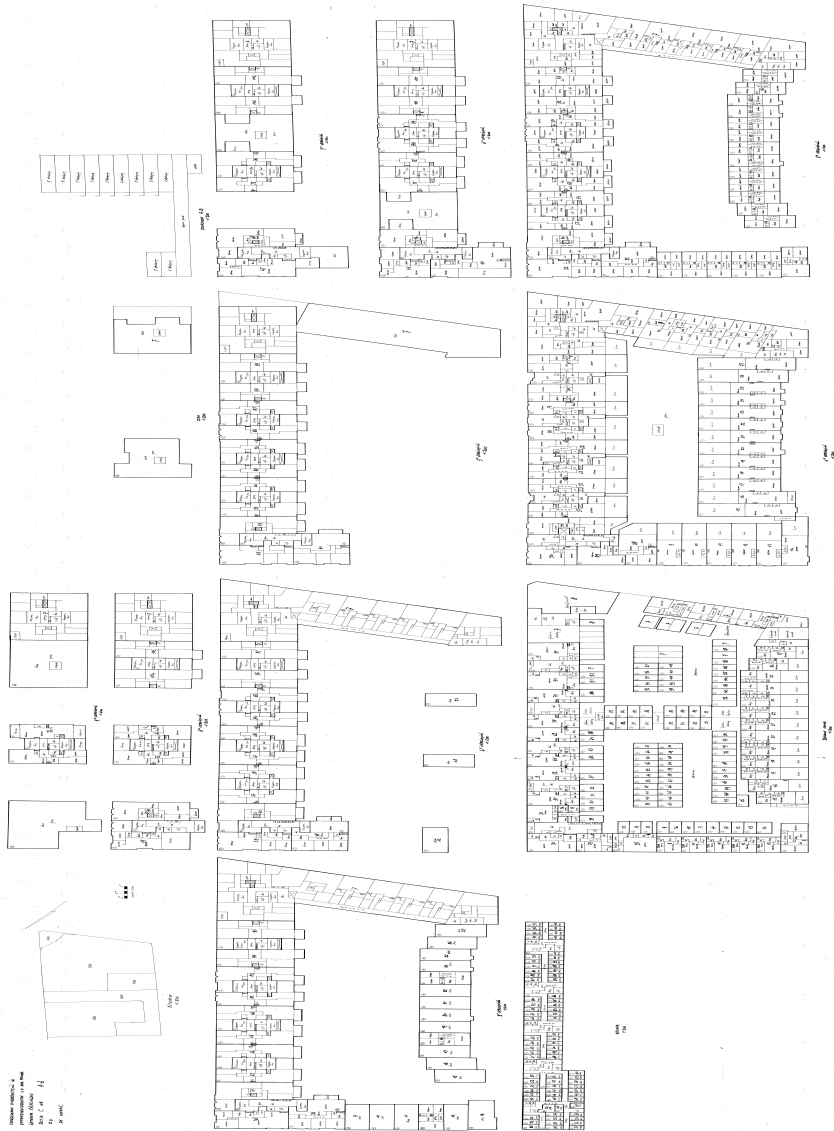
VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben

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

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben

Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20100512000272 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de ondersplitsing betrokken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Kralingen C 5693 A.

Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100512000272
d.d. 17-05-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9F123CDB6A65695995CD4FD03958EFFF toebehoort aan

Ben van der Geertrui ev Kleykamp.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 57 van 57

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-06-2010 om 11:44 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58442 nummer 54.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9F123CDB6A65695995CD4FD03958EFFF toebehoort aan Ben van der Geertrui ev Kleykamp.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100512000272.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

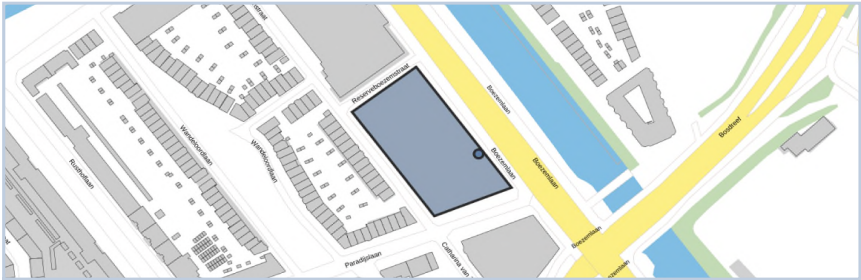
Onroerende Zaken Hyp4 : 58442/54 16-06-2010 11:44

Bijlage

46343_BAG Viewer -.pdf



Boezemlaan 53L, 3034XD Rotterdam



Samenvatting

Adres Boezemlaan 53L, Rotterdam 3034XD Rotterdam	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 2012
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 119 m ²	Gemeente Rotterdam

Bijlage

46343_Publiekrechtelijke beperking dl 78648 nr 143.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rotterdam/SB verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 22-02-2010 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet bodembescherming en betreft het volgende werkingsgebied:

De bijgevoegde ingetekende geometrie.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 22-02-2010 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 30-07-2020 09:12.

2020.000016-P-V-K



Gemeente Rotterdam

Gemeentewerken

Sector Bijzondere Diensten

Gemeentewerken Rotterdam
Marktgroep Stad-centrum
T.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 6633
3002 AP ROTTERDAM

P/a DCMR Milieudienst Rijnmond
Bezoekadres: Parallelweg 1, Schiedam
Postadres: Postbus 843
3100 AV Schiedam

Contactpersoon: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Uw verzoek van: 18 december 2009
Uw kenmerk: 2007-0438
Ons kenmerk: 21013351
Bijlage(n): Kadastrale kaart

Betreft: Beschikking in het kader van de
Wet bodembescherming

Datum: **22 FEB. 2010**

Beschikking

Locatie : 2^e Reserveboezemstraat (ongenummerd), voorbelasting,
Wandeloordgebied te Rotterdam
Code : DC059911448/B50
TC-nummer : TC 10-05-007

Aanvraag

Op 18 december 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam (hierna te noemen: het college) een melding ontvangen van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen en artikel 4.2 van de Regeling uniforme saneringen, voor het beoordelen van het volgende document met bijlagen: "Evaluatieverslag sanering categorie immobiel" voor de locatie Voorbelasting 2^e Reserveboezemstraat te Rotterdam van 11 december 2009.

De melder heeft het college verzocht om het volgende besluit te nemen:

- verlening van instemming met een evaluatieverslag.

Procedure

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de Algemene wet bestuursrecht, Wet bodembescherming en de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009 van toepassing.

Omdat ter voorbereiding van de beschikking titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd, kunnen belanghebbenden eventuele bezwaren voor het eerst door middel van een bezwaarschrift kenbaar maken.

Toetsingskader

De beslissing vindt plaats op grond van:

- de Wet bodembescherming (Wbb);
- de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009, Gemeenteblad 2009-69, 25 juni 2009;
- het Besluit uniforme saneringen (BUS) en de daarbij horende Regeling (RUS) en Handreiking;
- het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwverordening (Biab) van juli 2002;

Kijk nu op: www.bodeminformatie.rotterdam.nl

Voor al uw vragen op het gebied van bodemonderzoek en -sanering, het inzien van digitale bodemrapporten en besluiten, on-line meldingsformulieren, beleidsstukken, nota's en overige relevante informatie.



- het Besluit Bodemkwaliteit (Staatsblad 2007, nr. 469);
- de Circulaire bodemsanering 2009 (Staatscourant 2009, nr. 67);
- de nota "Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid" van de Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Leiden, Rotterdam en Schiedam van 2003;
- de volgende onderliggende stukken:
 - de brief van 21 september 2007 (TC-nummer 07-37-01) betreffende de goedkeuring melding saneringswerkzaamheden onder het Besluit uniforme saneringen op de locatie 2^e Reserveboezemstraat (ongenummerd) te Rotterdam, bekend onder code DC059911448/B95. De melding is verlengd per brief van 26 februari 2008;
 - correspondentie inzake wijzigingen van de uitvoering van 25 september 2007, 27 en 29 februari 2008, en 17 en 18 maart 2008.

Referentie

Lichte verontreinigingen zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde gehalten van één of meer stoffen de bijbehorende achtergrondwaarde voor grond of streefwaarde voor grondwater overschrijden.

Matige verontreinigingen zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde gehalten van één of meer stoffen de bijbehorende tussenwaarde overschrijden.

De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde voor grond of de helft van de streefwaarde en de interventiewaarde voor grondwater.

Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Sterke verontreinigingen zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde gehalten van een of meer stoffen de bijbehorende interventiewaarde overschrijden.

De achtergrond-, streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in Bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering 2009.

Er is sprake van **een geval van ernstige bodemverontreiniging** indien meer dan 25 kubieke meter (m³) grond en/of het grondwater in een bodemvolume van meer dan 100 m³ gemiddeld boven de interventiewaarde is verontreinigd. In enkele specifieke situaties, bij gevoelige functies, kan bij gehalten onder de interventiewaarde ook sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging.

Overwegingen

De bij de melding verstrekte gegevens bevatten voldoende informatie over de wijze waarop de sanering is uitgevoerd om een beschikking te nemen.

Uit de onderliggende stukken blijkt onder andere dat:

- de BUS-melding van 6 september 2007 van de sanering in overeenstemming is met artikel 39b van de Wbb, het BUS en de RUS;
- de sanering wordt uitgevoerd in de categorie immobiel;
- voor aanvang van de sanering diverse malen meerdere scenarios zijn besproken om de heipalen van de voormalige bebouwing te verwijderen. Uiteindelijk is gekozen voor het trekken van de palen vóór het aanbrengen van de voorbelasting.

De sanering is van 3 april 2008 tot en met 6 november 2009 uitgevoerd.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van nieuwe infrastructuur als onderdeel van de herinrichtingslocatie het Wandeloordgebied (Nieuw Crooswijk).

Ter plaatse van de saneringslocatie, het tracé van de nieuwe weg, met een oppervlakte van circa 1.900 m², is een voorbelasting aangebracht op de met zware metalen verontreinigde grond. Voor de voorbelasting zijn 4.280 m³ schoon zand en 820 ton bims toegepast in een laagdikte van 2,5 à 3,5 meter. Na de zetting van de ondergrond zal de overhoogte boven het opleverpeil van de voorbelasting nog worden verwijderd.

Blad: 3/5
21013351



Op het zuidelijk deel van het wegtracé, circa 195 m², zijn bims toegepast in plaats van zand.

Voor het verwijderen van de heipalen van de voormalige bebouwing op de locatie en het aanbrengen van de bims is de grondverontreiniging gedeeltelijk ontgraven tot circa 2,9 meter minus maaiveld. De hierbij vrijkomende grond, circa 156 m³, is teruggeplaatst op dezelfde plaats en diepte en herschikt binnen de locatie. De werkzaamheden met de verontreinigde grond zijn onder milieukundige begeleiding uitgevoerd.

Ter plaatse van het tracé van de weg is onder de leeflaag van zand en bims een sterke verontreiniging met zware metalen achtergebleven.

De eindsituatie van de sanering is, dat op de locatie een leeflaag is aangebracht met een dikte van gemiddeld 2,7 meter, bestaande uit schoon zand en bims. Na voltooiing van de weg wordt hierop een verharding met klinkers aangebracht.

De sanering van de locatie, bestaande uit het aanbrengen van de leeflaag, is afgemeld. Na de afmelding zullen nog werkzaamheden op de locatie worden verricht voor de herinrichting als weg. De overhoogte van de voorbelasting wordt nog verwijderd en voor het aanleggen van riolering wordt nog in de leeflaag gegraven. Omdat hierbij niet in of met verontreinigde grond worden verwerkt is de sanering afgemeld en gerapporteerd.

In afwijking van de BUS-melding is plaatselijk verontreinigde grond ontgraven: bij het trekken van de heipalen en voor het aanbrengen van de bims.

De afwijking van de BUS-melding is voldoende gemotiveerd in het evaluatieverslag.

De sanering is voor het overige uitgevoerd conform de BUS-melding.

Er is sprake van een sanering van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nazorg

Na de sanering geldt voor de gebruiksfunctie infrastructuur als nazorgmaatregel het in stand houden van de aangebrachte leeflaag en verhardingen.

Besluit

Het college stemt in met het evaluatieverslag en de aangegeven nazorgmaatregel.

Het resultaat van de sanering op genoemde locatie is in overeenstemming met de artikelen 38 lid 1 en 39c van de Wbb, het BUS en de RUS.

Bodemkwaliteitsverklaring

Na de sanering is onder de leeflaag een sterke verontreiniging achtergebleven. Voor de gebruiksbepkeringen en de omgang met deze verontreiniging is ingestemd met een nazorgmaatregel.

Door de uitgevoerde sanering en uitvoering van de nazorgmaatregel zijn de risico's als gevolg van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging weggenomen. Dit betekent dat de bodem ter plaatse van het gesaneerde deel van de locatie geschikt is gemaakt voor het gebruik infrastructuur.

Wijzigingen van het gebruik van de bodem die de contactmogelijkheden met de verontreiniging doen toenemen, dienen te worden gemeld aan het college.

Blad: 4/5
21013351



Bij herinrichting, verandering van het gebruik van de locatie of het aanvragen van een bouwvergunning moet de geschiktheid worden heroverwogen. Een aanvullende sanering kan nodig zijn. Voor een aanvullende sanering is een saneringsplan nodig, dat moet worden goedgekeurd door het college.

De gesaneerde locatie maakt deel uit van de herinrichtingslocatie het Wandeloordgebied (Nieuw Crooswijk), waarbinnen op meerdere plaatsen een sterke verontreiniging met zware metalen in de grond aanwezig waarvoor saneringsplannen zijn ingediend.

Registratie op grond van de WKPB

Deze beschikking is opgenomen in de gemeentelijke registratie op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB). Op grond van artikel 3 van de Regeling beperkingenregistratie Wet bodembescherming vloeit uit de beschikking een publiekrechtelijke beperking voort voor percelen waarop geheel of gedeeltelijk een ernstige verontreiniging aanwezig is en de in verband hiermee genomen saneringsmaatregel in stand gehouden dient te worden.

Verantwoordelijke afdeling	DCMR-Expertisecentrum
Kadastrale percelen waarvoor een publiekrechtelijke beperking geldt, zoals op bijgevoegde kadastrale kaart is weergegeven	Kralingen Sectie C nrs. 2506, 2507, 2791, 3678 en 4567 (alle gedeeltelijk)

Op de bij deze beschikking gevoegde kadastrale kaart is de nazorgcontour aangegeven.

Alle correspondentie naar het college van burgemeester en wethouders in deze, dient u te richten aan de DCMR Milieudienst Rijnmond, Expertisecentrum, Bureau Bodem Toetsing, t.a.v. mevrouw [REDACTED] Postbus 843, 3100 AV SCHIEDAM, telefoonnummer: [REDACTED] e-mail adres: [REDACTED]. Hier kunt u ook terecht voor vragen en nadere informatie.

Hoogachtend,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN
(voor deze) [REDACTED]

Directeur Bijzondere Diensten

(Gelet op het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2009, Gemeenteblad 2009, 40.)

Instellen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar maken tegen deze beschikking. Het maken van bezwaar dient te geschieden door het indienen van een bezwaarschrift bij het college. Een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende een termijn van zes weken te rekenen na de dag waarop deze beschikking op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en dient in ieder geval het volgende te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- dagtekening;

Blad: 5/5
21013351



Gemeente Rotterdam
Gemeentewerken

- een omschrijving van de beschikking waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- de gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, p/a Algemene beroepscommissie, Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam.

Kopie aan:
Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam
T.a.v. mevrouw [REDACTED] de heer [REDACTED]
[REDACTED]
Postbus 6633
3002 AP ROTTERDAM

Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
T.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED]
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Beheer Buitenruimte
Leidingsbureau en Beheer Ondergrond
T.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED]
Postbus 6633
3002 AP ROTTERDAM

DCMR: SE-BODEMT, SE-HHREST

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-07-2020 om 09:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 78648 nummer 143.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
geautoriseerd door middel van een elektronische
toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel
elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de
Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke
beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

2024.000016-PV/K

Bijlage

46343_Publiekrechtelijke beperking dl 78652 nr 131.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rotterdam/SB verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 22-02-2010 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet bodembescherming en betreft het volgende werkingsgebied:

De bijgevoegde ingetekende geometrie.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 22-02-2010 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 30-07-2020 09:12.

25024.000016-P-V-K



Gemeente Rotterdam

Gemeentewerken

Sector Bijzondere Diensten

Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam

T.a.v. de heer [REDACTED]

Postbus 6633

3002 AP ROTTERDAM

P/a DCMR Milieudienst Rijnmond
Bezoekadres: Parallelweg 1, Schiedam
Postadres: Postbus 843
3100 AV Schiedam

Contactpersoon: [REDACTED]

Telefoon: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Uw verzoek van: 18 december 2009

Uw kenmerk: 2007-0439

Ons kenmerk: 21014161

Bijlage(n): Kadastrale kaart

Betreft: Beschikking in het kader van de
Wet bodembescherming

Datum: 22 FEB. 2010

Beschikking

Locatie : Wandeloordgebied Blok C te Rotterdam
Code : DC059911448/B57
TC-nummer : TC 10-05-011

Aanvraag

Op 18 december 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam (hierna te noemen: het college) een melding ontvangen van het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam, op grond van artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen en artikel 4.2 van de Regeling uniforme saneringen, voor het beoordelen van het volgende document met bijlagen:

"Evaluatieverslag sanering categorie immobiel" voor de locatie Wandeloordgebied Blok C van 6 november 2009.

De melder heeft het college verzocht om het volgende besluit te nemen:

- verlening van instemming met een evaluatieverslag.

Procedure

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de Algemene wet bestuursrecht, Wet bodembescherming en de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009 van toepassing.

Omdat ter voorbereiding van de beschikking titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd, kunnen belanghebbenden eventuele bezwaren voor het eerst door middel van een bezwaarschrift kenbaar maken.

Toetsingskader

De beslissing vindt plaats op grond van:

- de Wet bodembescherming (Wbb);
- de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009, Gemeenteblad 2009-69, 25 juni 2009;
- het Besluit uniforme saneringen (BUS) en de daarbij horende Regeling (RUS) en Handreiking;
- het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwverordening (Biab) van juli 2002;

Kijk nu op: www.bodeminformatie.rotterdam.nl

Voor al uw vragen op het gebied van bodemonderzoek en -sanering, het inzien van digitale bodemrapporten en besluiten, on-line meldingsformulieren, beleidsstukken, nota's en overige relevante informatie.

Blad: 2/5
21014161



Gemeente Rotterdam
Gemeentewerken

- het Besluit Bodemkwaliteit (Staatsblad 2007, nr. 469);
- de Circulaire bodemsanering 2009 (Staatscourant 2009, nr. 67);
- de nota "Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid" van de Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Leiden, Rotterdam en Schiedam van 2003;
- de volgende onderliggende stukken:
 - de brief van 15 juni 2009 (TC-nummer 09-22-902) betreffende de goedkeuring melding saneringswerkzaamheden onder het Besluit uniforme saneringen op de locatie Wandeloordgebied Blok C te Rotterdam, bekend onder code DC059911448/B914;
 - de inspectierapporten van 29 juni en 7 juli 2009, opgesteld door de DCMR Milieudienst Rijnmond naar aanleiding van de uitgevoerde (sanerings)werkzaamheden;
 - de wijzigingsmelding van 3 september 2009.

Referentie

Lichte verontreinigingen zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde gehalten van één of meer stoffen de bijbehorende achtergrondwaarde voor grond of streefwaarde voor grondwater overschrijden.

Matige verontreinigingen zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde gehalten van één of meer stoffen de bijbehorende tussenwaarde overschrijden.

De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde voor grond of de helft van de streefwaarde en de interventiewaarde voor grondwater.

Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Sterke verontreinigingen zijn verontreinigingen waarbij de gemiddelde gehalten van een of meer stoffen de bijbehorende interventiewaarde overschrijden.

De achtergrond-, streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in Bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering 2009.

Er is sprake van een **geval van ernstige bodemverontreiniging** indien meer dan 25 kubieke meter (m³) grond en/of het grondwater in een bodemvolume van meer dan 100 m³ gemiddeld boven de interventiewaarde is verontreinigd. In enkele specifieke situaties, bij gevoelige functies, kan bij gehalten onder de interventiewaarde ook sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging.

Overwegingen

De bij de melding verstrekte gegevens bevatten voldoende informatie over de wijze waarop de sanering is uitgevoerd om een beschikking te nemen.

Uit de onderliggende stukken blijkt onder andere dat:

- de BUS-melding van 20 mei 2009 van de sanering in overeenstemming is met artikel 39b van de Wbb, het BUS en de RUS;
- de sanering wordt uitgevoerd in de categorie immobiel;
- toezicht is geweest op de tijdelijke uitname van verontreinigde grond bij het trekken van de heipalen van de voormalige bebouwing. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden voor de start van de saneringwerkzaamheden zoals gemeld in de BUS melding;
- als wijziging is gemeld dat overtollige ontgraven verontreinigde grond zal worden afgevoerd.

De sanering is van 27 augustus 2009 tot en met 30 september 2009 uitgevoerd.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen de herinrichtingslocatie het Wandeloordgebied (Nieuw Crooswijk), waarbij ter plaatse van Blok C nieuwe bebouwing zal worden opgericht. Onder een deel van de nieuwe bebouwing zal een parkeergarage worden gemaakt en het binnenterrein wordt afgedekt met een betonvloer als parkeerdek.

Voor de parkeergarage onder de saneringslocatie Blok C langs de Boezemaal is de grondverontreiniging met zware metalen ontgraven tot circa 1,0 meter minus maaiveld.



In de controlemonsters van de putbodem zijn geen verontreinigingen met zware metalen boven de bijbehorende tussenwaarden aangetroffen. Omdat in de oostelijke en westelijke putwanden plaatselijk zware metalen in concentraties boven de bijbehorende tussen- en interventiewaarden zijn aangetroffen is geotextiel aangebracht langs deze putwanden. Verder ontgraven in de Boezemlaan, de oostelijke wand, is belemmerd door de daar aanwezige kabels en leidingen. Verder graven langs de westelijke is niet noodzakelijk geacht omdat de putwand daar grenst verontreinigde grond die na voltooiing van de herinrichting zal zijn afgedekt door de betonvloeren van de nieuwe bebouwing en het parkeerdek ter plaatse van het binnenterrein.

Circa 612 m³ ontgraven grond is herschikt ter plaatse van de nieuwe bebouwing en het toekomstige parkeerdek in een laagdikte van 0,2 tot 1,0 meter. Circa 175 m³ overtollige verontreinigde grond is, na herkeuring, afgevoerd naar een hergebruikslocatie (Plas van Heenvliet).

Om de aannemer bij de verdere werkzaamheden niet in contact te laten komen met de (herschikte) verontreinigde grond is hierop 0,2 meter schoon zand als leeflaag aangebracht.

De ontgravingsput van de parkeergarage is tijdelijk aangevuld met schoon zand ten behoeve van de heiwerkzaamheden. Deze aanvulling zal weer worden verwijderd bij de verdere afbouw van de parkeergarage.

Na voltooiing van de herinrichting van Blok C is plaatselijk een sterke restverontreiniging met zware metalen achtergebleven, die is afgedekt met circa 0,2 m schoon zand en de vloeren van de nieuwbouw respectievelijk een deel van het parkeerdek. Het parkeerdek op het binnenterrein van de nieuwe bebouwing krijgt een betonvloer van circa 0,3 meter dikte.

De sanering van de locatie, bestaande uit de ontgraving en het aanbrengen van de leeflaag is afgemeld. Na de afmelding zullen nog werkzaamheden op de locatie worden verricht voor de herinrichting met de bebouwing en het parkeerdek. De tijdelijke aanvulling van parkeergarage wordt hiervoor weer verwijderd (tot NAP -3,0 m) en ter plaatse van het toekomstige parkeerdek wordt met zand aangevuld tot NAP -0,6m. Omdat hierbij niet in of met verontreinigde grond wordt gewerkt is de sanering afgemeld en gerapporteerd.

In afwijking van de BUS-melding is:

- de parkeergarage over een grotere oppervlakte ontgraven dan geplant (862 m² in plaats van 500 m²). Overtollige ontgraven verontreinigde grond is afgevoerd in plaats van herschikt;
- plaatselijk geotextiel aangebracht langs de verontreinigde wanden van de ontgraving.

De afwijkingen van de BUS-melding zijn voldoende gemotiveerd in het evaluatieverslag.

De sanering is voor het overige uitgevoerd conform de BUS-melding.

Er is sprake van een sanering van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nazorg

Na de sanering geldt voor een deel van de locatie voor de gebruiksfunctie wonen zonder tuin als nazorgmaatregel het in stand houden van de aangebrachte leeflaag en vloeren.

Besluit

Het college stemt in met het evaluatieverslag en de aangegeven nazorgmaatregel.

Het resultaat van de sanering op genoemde locatie is in overeenstemming met de artikelen 38 lid 1 en 39c van de Wbb, het BUS en de RUS.

Blad: 4/5
21014161



Gemeente Rotterdam
Gemeentewerken

Bodemkwaliteitsverklaring

Na de sanering is onder een deel van de bebouwing een sterke verontreiniging achtergebleven. Voor de gebruiksbeperkingen en de omgang met deze verontreiniging is ingestemd met een nazorgmaatregel.

Door de uitgevoerde sanering en uitvoering van de nazorgmaatregel zijn de risico's als gevolg van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging weggenomen. Dit betekent dat de bodem ter plaatse van het gesaneerde deel van de locatie geschikt is gemaakt voor het gebruik wonen zonder tuin.

Wijzigingen van het gebruik van de bodem die de contactmogelijkheden met de verontreiniging doen toenemen, dienen te worden gemeld aan het college.

Bij herinrichting, verandering van het gebruik van de locatie of het aanvragen van een bouwvergunning moet de geschiktheid worden heroverwogen. Een aanvullende sanering kan nodig zijn. Voor een aanvullende sanering is een saneringsplan nodig, dat moet worden goedgekeurd door het college.

De gesaneerde locatie van Blok C maakt deel uit van de herinrichtingslocatie het Wandeloord-gebied, waarbinnen op meerdere plaatsen een sterke verontreiniging met zware metalen in de grond aanwezig is waarvoor saneringsplannen zijn ingediend.

Vervalenverklaring op grond van de WKPb

Deze beschikking is opgenomen in de gemeentelijke registratie op grond van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPb). Daarbij hoort de volgende aantekening:

Verantwoordelijke afdeling	DCMR-Expertisecentrum
Kadastrale percelen waarvoor een publiekrechtelijke beperking vervalt	Kralingen Sectie C nrs. 2844, 2871 t/m 2873, 2887 t/m 2889, 3185, 3186

Op de bij deze beschikking gevoegde kadastrale kaart is aangegeven waar de sanering is uitgevoerd.

Registratie op grond van de WKPb

Deze beschikking is opgenomen in de gemeentelijke registratie op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPb). Op grond van artikel 3 van de Regeling beperkingenregistratie Wet bodembescherming vloeit uit de beschikking een publiekrechtelijke beperking voort voor percelen waarop geheel of gedeeltelijk een ernstige restverontreiniging aanwezig is en de in verband hiermee genomen saneringsmaatregel in stand gehouden dient te worden.

Verantwoordelijke afdeling	DCMR-Expertisecentrum
Kadastrale percelen waarvoor een publiekrechtelijke beperking geldt, zoals op bijgevoegde kadastrale kaart is weergegeven	Kralingen Sectie C nrs. 2507, 2508, 2845 t/m 2848, 2973 t/m 2975, 3181 t/m 3184, 3678 t/m 3680

Op de bij deze beschikking gevoegde kadastrale kaart is de nazorgcontour aangegeven.

Blad: 5/5
21014161



Gemeente Rotterdam
Gemeentewerken

Alle correspondentie naar het college van burgemeester en wethouders in deze, dient u te richten aan de DCMR Milieudienst Rijnmond, Expertisecentrum, Bureau Bodem Toetsing, t.a.v. mevrouw [REDACTED] Postbus 843, 3100 AV SCHIEDAM, telefoonnummer: [REDACTED]
e-mail adres: [REDACTED] Hier kunt u ook terecht voor vragen en nadere informatie.

Hoogachtend,

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN
(voor deze)

[REDACTED]
Directeur Bijzondere Diensten

(Gelet op het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2009, Gemeenteblad 2009, 40.)

Instellen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar maken tegen deze beschikking. Het maken van bezwaar dient te geschieden door het indienen van een bezwaarschrift bij het college. Een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende een termijn van zes weken te rekenen na de dag waarop deze beschikking op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en dient in ieder geval het volgende te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- dagtekening;
- een omschrijving van de beschikking waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- de gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, p/a Algemene beroepscommissie, Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam.

Kopie aan:
Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam
T.a.v. mevrouw [REDACTED]

Postbus 6633
3002 AP ROTTERDAM

Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
T.a.v. de heer [REDACTED]

Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Beheer Buitenruimte
Leidingenbureau en Beheer Ondergrond
T.a.v. de heer [REDACTED]

Postbus 6633
3002 AP ROTTERDAM

DCMR: SE-BODEMT, SE-HHREST

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-07-2020 om 09:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 78652 nummer 131.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
geautoriseerd door middel van een elektronische
toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel
elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de
Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke
beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

2024.000016-PV/K

Bijlage

46343_Modelreglement splitsing 2006.pdf

BRS01E

versie 17-01-2006

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 2006

Dit reglement is vastgesteld bij akte verleden op 17 januari 2006 voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam.

Dit reglement is ook geplaatst op de internetsite van de KNB (www.notaris.nl).

De akte is ingeschreven bij alle kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

<i>Plaats:</i>	<i>Deel:</i>	<i>Nummer:</i>	<i>Datum:</i>
Alkmaar	11529	80	18 januari 2006
Amsterdam	19399	166	18 januari 2006
Arnhem	30969	139	18 januari 2006
Assen	8087	65	18 januari 2006
Breda	15416	160	18 januari 2006
Eindhoven	40475	4	18 januari 2006
Groningen	10307	77	18 januari 2006
Leeuwarden	11219	13	18 januari 2006
Lelystad	2768	195	18 januari 2006
Middelburg	7244	95	18 januari 2006
Roermond	15419	154	18 januari 2005
Rotterdam	40895	134	18 januari 2006
Utrecht	13420	174	18 januari 2006
Zoetermeer	40730	82	18 januari 2006
Zwolle	12728	108	18 januari 2006

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een

privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;

- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming

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

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

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

Artikel 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 de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

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

Artikel 7

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

- B. 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 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven

tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het

Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 41 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 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en 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 schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur getuigd afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede 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 van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
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 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; het hek- en traliewerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;

- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
- g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

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

Artikel 20

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

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

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te

houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. 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 met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na

verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

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

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

Artikel 31

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 onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, 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.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur 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.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

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 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onttrokken.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

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

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

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
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.

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

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de

vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

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

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars

dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. 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 één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bevoening komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergespliste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

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

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

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

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

Artikel 48

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

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

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

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft 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. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

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

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

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, 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 en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid 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 (voorschot)bijdrage 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.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of

schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;

- d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

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

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.

4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

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

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;

- d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
 3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
 4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
 5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
 6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

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

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Slotbepaling

Artikel 63

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

ANNEX (UTSLUITEND BETREKKING HEBBEND OP WOONGEBOUWEN)

Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVÉ GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN HET BESTUUR.

Artikel 34 wordt vervangen door:

Artikel 34

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.

6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 vierde lid is van overeenkomstige toepassing.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 34a

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een door het bestuur te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 34 tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij openbare executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser voor de verkoop aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de verkoopvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 34 eerste lid en artikel 34c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

Artikel 34b

De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits is voldaan aan de overige vereisten van toelating.

Onder hoofdstuk I wordt vóór artikel 35 toegevoegd artikel 34c, luidende:

Artikel 34c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 34 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de beoogde gebruiker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de beoogde gebruiker zijn recht ontleent of zal ontleenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.
4. De toestemming van het bestuur is pas geldig nadat de beoogde gebruiker de verklaring bedoeld in artikel 35 heeft afgegeven.

5. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hijzelf gebruiker of eigenaar wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten voor het verkrijgen van de toestemming, zoals het afgeven van de verklaring bedoeld in artikel 35.

Artikel 38 komt te luiden:

Artikel 38

De artikelen 34c tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

Eventueel op te nemen in het HUISHOUEDELIJK REGLEMENT bij splitsing van een nieuw woongebouw

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN5077 geluidswering in gebouwen”.
De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

Bijlage

46343_Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017.pdf

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
 - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
 - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
 - het toepasselijke reglement van splitsing;
 - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
 - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
 - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
 - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
 - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
 - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
 - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
 - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
 - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
 - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,
 is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
 - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.
 Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzet som als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de Veiling wordt afgelast.
 Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, zijn ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoonbaar namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van degene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
De termijn van beraad eindigt de zesde (6^{de}) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming.
2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. de inzetpremie;
 - c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
 - d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
 - e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingsplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
 - c. de clause bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

- a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
- b. vertragsrente, boete en schadevergoeding;
- c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheeken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18

Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn. Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploit te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
 - a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 - b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
 - c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een gosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot onttruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
 - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,
 komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
 De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de Koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,
 geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroep of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
- Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,-), of,
 - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

- verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.
3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
 5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
 6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
 7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
 8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46621.pdf

DOSSIERNUMMER: PVK.2024.001542

1

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, twintig februari tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:

mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wilhelminaplein 2, 3072 DE Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Enzovoorts

voornoemd hierna te noemen: 'verkoper'.

VOLMACHT

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht.

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op dinsdag één april tweeduizend vijftientwintig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30u) geheel via internet via de website

www.openbareverkoop.nl, voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals zijn waarnemer, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente **Kralingen, sectie C,**

complexaanduiding 5693, appartementsindex 101, welk appartementsrecht omvat:

- a. het vierentwintig/vierhonderd éénentwintigste (24/421ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693, appartementsindex 6, welk appartementsrecht recht geeft op het achtentwintig/tweehonderd tweede (28/202e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de percelen grond,

gelegen te Rotterdam aan de Boezemlaan, de Paradijslaan, de Catharina van Zoelenstraat en de Reserveboezemstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie C, nummers 5682, 5683, 5684, 5685 en 5686, tezamen groot éénenezestig are vijfenveertig centiare, met de op de Grond te realiseren opstallen, bestaande uit negentien (19) woningen gelegen op de begane grond tot en met de derde (3e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en bergingen gelegen in de kelder, éénenezestig (61) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en bergingen gelegen in de kelder, zeventien (17) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en vijftien (15) bergingen gelegen in de kelder en twee (2) bergingen gelegen op de begane grond, zesenvveertig (46) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9e) verdieping met twintig (20) stallingplaatsen en een fietsenstalling gelegen op de begane grond, één (1) commerciële ruimte met stallingplaats gelegen op de begane grond en verder toe- en aanbehoren, alles tezamen vormend het bouwplan Wandeloord eerste blok te Rotterdam, welke percelen grond zijn belast met een opstalrecht van werken voor energievoorziening ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, alsmede het recht op het uitsluitend gebruik van het gebouwdeel, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als zestien (16) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8e) verdieping met zestien (16) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en zestien (16) bergingen gelegen in de kelder, met aan- en toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan 53A tot en met 53H, 53J tot en met 53N, 53P tot en met 53R te 3034 XD Rotterdam; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de zesde verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend **Boezemlaan 53 L, 3034 XD Rotterdam**,

met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,

hierna te noemen: 'het registergoed'.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, op zestien december tweeduizend elf, in deel 60881 nummer 119, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op zestien december tweeduizend elf verleden voor mr. J. Kemper, notaris te Rotterdam.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:

een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', enzovoorts;

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

Enzovoorts

SCHULD

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

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

AANZEGGING

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor

Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze 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 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registersop dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van

verkoper.

5. Waarborgsom

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

6. Verzuimrente

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: driehonderdzevenenzeventig euro en vierenveertig cent (€ 377,44);
- rioolheffing: driehonderdtwee euro en twintig cent (€ 302,20);
- watersysteemheffing: éénhonderddrieëntwintig euro en twintig cent (€ 123,20).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen. Als bedoelde verklaring wordt verkregen vóór de datum van de veiling van het registergoed, is koper van het registergoed hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van koper.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

- 2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - de overdrachtsbelasting;

- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

Het toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.

Er is geen ballotageregeling van toepassing.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin.

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op vijf december tweeduizend vierentwintig geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan het gezin van de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast het gezin van de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag

- plaatsvinden;
- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlot niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
 4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
 5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of

- in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
7. 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 verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder 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.

Volgens een Rapport Omgeving in kaart van DCMR Milieudienst Rijnmond met datum elf januari tweeduizend vierentwintig, is informatie beschikbaar, welke rapportage op internet zal worden gepubliceerd.

Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Funderingsinformatie

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling BWT, Funderingsloket, met datum één februari tweeduizend vierentwintig, betreft het registergoed een woning in een bouwblok uit tweeduizend twaalf dat gefundeerd is op betonnen palen.

In voormeld bericht deelt de gemeente woordelijk mee:

"Gezien het bouwjaar liggen funderingsproblemen niet in de aard der verwachtingen. Wanneer daar wel een vermoeden over bestaat, is deze meestal constructief van aard (bouwfouten)."

Aanschrijvingen

Uit de kadastrale eigendomsinformatie de dato twintig februari tweeduizend vijftientig is gebleken dat er geen (voor-) aanschrijving(en) en/of aanzeggingen bekend is/zijn.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn met betrekking tot het registergoed twee publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend in de kadastrale registratie, luidende:

"= *Wet bodembescherming: uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio*

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam

Datum in werking 22-02-2010

Afkomstig uit stuk Hyp4 78652/131 ingeschreven op 30-07-2020 om 9.12

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

= *Wet bodembescherming: uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio*

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam

Datum in werking 22-02-2010

Afkomstig uit stuk Hyp4 78648/143 ingeschreven op 30-07-2020 om 9.12

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)".

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"Voorts wordt verwezen naar de voorwaardelijke vestiging van erfdiensbaarheden en bijzondere lasten in vermelde akte van hoofdsplitsing, waarvan de tekst woordelijk luidt:

" Vestiging erfdiensbaarheid I

OCNC is gerechtigd tot:

een gedeelte van het perceel grond, gelegen aan de Boezemlaan (ongenummerd) te Rotterdam,

kadastraal bekend gemeente Kratingen, sectie C, nummer 5692,

hierna ook te noemen: **“het dienend erf”**.

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

Erfdienstbaarheid van overbouwing

In deze erfdienstbaarheid wordt onder heersend erf verstaan:

het Registergoed,

hierna te noemen: **“het heersend erf”**.

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

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

- a. De plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening “erfdienstbaarheid overbouwing”.
- b. De gerechtigde(n) tot het heersend erf dien(t)(en) ervoor zorg te dragen dat de bebouwing in voldoende mate verzekerd wordt en blijft. De gerechtigde(n) tot het dienend erf heeft/hebben het recht inzage in de polis te verlangen.
- c. Aan de gerechtigde(n) tot het heersend erf wordt de bevoegdheid verleend om het dienend erf te betreden en daarop zodanig steigerwerk en andere werken en gereedschappen te stellen en bouwstoffen aan te voeren, doch alleen voor zover en zolang dit nodig zal zijn voor het bouwen, onderhouden en vernieuwen van de boven het dienend erf te realiseren bebouwing, zonder hiervoor enige schadeloosstelling aan de gerechtigde(n) van het dienend erf verschuldigd te zijn.
- d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub c. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf.
- e. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in, op of boven het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde bebouwing worden gedragen door de gerechtigde(n) tot het heersend erf.
- f. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt.

Vestiging erfdiensbaaheid II

OCNC is gerechtigd tot:

een gedeelte van de percelen grond, gelegen aan de Paradijslaan en de Catharina van Zoelenstraat (beiden ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers 5691, 5692, 5703, 5689 en 4567, hierna ook tezamen te noemen: “het dienend erf”.

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

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

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

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

- a. De plaatsen waar de erfdiensbaaheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening, waarop is vermeld “erfdiensbaaheid sensoren”.*
- b. Het dienend erf dient de eigena(a)r(en) van het heersend erf toegang te verlenen tot het dienend erf om eventuele herstel en/of overige (onderhouds)werkzaamheden aan de sensoren en/of de daartoe behorende kabels en leidingen uit te voeren.*
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub b. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf.*
- d. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in en/of onder het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde sensoren en de daartoe behorende kabels en leidingen worden gedragen door de eigenaar van het heersend erf.*

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

Vestiging kwalitatieve verplichting/ kettingbeding

1. Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw mr. Barbara Catherine Margaretha Smits, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma in de vestiging te (2514 GC) 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Utrecht op zeven april negentienhonderd negenenzeventig, houder van een paspoort met nummer NT10BF968, , handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente.
2. OCNC en de Gemeente verklaren hierbij overeen te komen en over te gaan tot de vestiging van een drietal kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed ten behoeve van de Gemeente.

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

- a. de gerechtigde(n) tot het Registergoed dienen te dulden dat in het kader van de openbare verlichting in en/of aan de gevel van het Registergoed verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen ("**openbare verlichting**") worden aangebracht door en/of in opdracht van de Gemeente, zonder dat de Gemeente gehouden is tot enige vergoeding te dier zake.
- b. De gerechtigde(n) tot het Registergoed dien(t)(en) te dulden dat de Gemeente onderhoudswerkzaamheden en/of vervangingwerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen uitvoert.
- c. Het is de gerechtigde(n) tot het Registergoed niet toegestaan de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te verwijderen, te verplaatsen, te beschadigen en/of het functioneren van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te belemmeren.
3. Voorts worden de onderhavige kwalitatieve verplichtingen gevestigd onder de navolgende bepalingen:

Artikel 1.

De verlening van deze kwalitatieve verplichtingen geschiedt om niet.

Artikel 2.

De Gemeente zal OCNC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel, één week voor de uitvoering van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting op de hoogte stellen van de voorgenomen werkzaamheden.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

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

Akten van levering gemeente Rotterdam aan OCNC

Ingevolge artikel 16 van de na te melden Algemene Voorwaarden van de gemeente Rotterdam is OCNC verplicht haar verplichtingen uit hoofde van de akte van levering ten behoeve van de gemeente Rotterdam op te leggen aan en te laten aannemen door haar rechtsoptvolger(s).

Te dezen wordt speciaal verwezen naar bedoelde Algemene Voorwaarden en bijzondere bepalingen van vermelde akten van juridische levering van de Grond, met dien verstande dat de nummering van de artikelen kan verschillen, woordelijk luidend:

Artikel 7. Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente

- 7.1. Ter zake van de in deze akte vermelde verkoop en levering van het Verkochte zijn van toepassing de bepalingen en bedingen als vermeld in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van Onroerende Zaken van Rotterdam van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op vijf

december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, van het kantoor van de dienst Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in deel 51527, nummer 49, en gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder aktenummer 12/2007, hierna aan te duiden als: "**Algemene Voorwaarden**", voor zover daarvan in deze akte, de Koopovereenkomst en/of de Samenwerkingsovereenkomst niet is afgeweken. In geval van afwijking tussen de Koopovereenkomst en/of de Samenwerkingsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden, prevaleert hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst respectievelijk de Samenwerkingsovereenkomst.

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

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:

" Artikel 10

Lasten en belastingen

- 10.1. Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.
- 10.2. Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 13

Verplichtingen van de Eigenaar

- 13.1. De Eigenaar is verplicht:
 - a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;
 - b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwaame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
 - c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
 - d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
 - e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na

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

- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;*
- g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;*
- h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.*

13.2. *De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald.*

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 14

Toestemmingen

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

- a. te splitsen in appartementsrechten, of*
- b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;*

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

- 14.2. *In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.*
In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
- a. *De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;*
 - b. *Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.*
- 14.3. *Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.*
- 14.4. *Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.*

Artikel 16

Derdenwerking

- 16.1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte.*
De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 16.2. *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen.*
Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 16.3. *De Eigenaar zal:*
- a. *bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;*
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.*

Artikel 19

Mededelingen

- 19.1. *De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.*
- 19.2. *Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.*
De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:
 - a. *bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;*
 - b. *bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.*
- 19.3. *Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan."*

Artikel 8. Bouwplicht Registergoederen

8.1. *Koper is verplicht zich hierbij jegens Verkoop:*

- *negentien (19) woningen met stallingplaatsen, één en zestig (61) woningen met stallingplaatsen en bergingen, zeventien (17) woningen met stallingplaatsen en bergingen, zes en veertig (46) woningen met twintig (20) stallingplaatsen en een fietsenstalling, één (1) commerciële ruimte met stallingplaats, van welke woningen zes en twintig (26) woningen sociale huurwoningen betreffen;*
te bouwen op het op de aan deze akte gehechte tekening aangegeven gebied een en ander conform het bij de Gemeente onder dossiernummer 2008/4149/32/01 ingeschreven bouwplan waarvoor op twee oktober tweeduizend negen door de Gemeente Rotterdam de bouwvergunning is verleend.

Artikel 9. Bestemming en gebruik

- 9.1. *De Registergoederen zijn bestemd voor woningen respectievelijk sociale huurwoningen als hiervoor in artikel 8 omschreven. De Registergoederen dienen ook als zodanig gebruikt te worden.*

Artikel 10. Derdenwerking

1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte, daaronder begrepen de Algemene Voorwaarden en met name hetgeen is vermeld in artikelen 7, 8 en 9 van deze akte.*
2. *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Registergoederen, zullen overgaan op degenen die de Registergoederen verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen*

daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

3. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal Koper bij vervreemding van een (deel) van de Registergoederen zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen.
4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Registergoederen met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing."

OCNC en ERA vrijwaren Koper voor de nakoming van de hiervoor geciteerde bouwplicht. Koper is bekend met de inhoud van de Algemene Voorwaarden van de gemeente Rotterdam.

Overgang van verplichtingen

Voor zover in de hiervoor vermelde citaten verplichtingen voorkomen, welke OCNC verplicht is aan Koper op te leggen, legt OCNC die bij deze op hetgeen door Koper wordt aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden en/of de gemeente Rotterdam zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door OCNC voor die derden en/of gemeente aangenomen.

In de hiervoor vermelde akte van levering van de Grond (deel 58442 nummer 36) wordt geconstateerd dat de voorheen op de Grond gevestigde erfpachtrechten teniet zijn gegaan. In dezelfde akte van levering aan OCNC wordt verwezen naar de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden van de gemeente Rotterdam, aan welke voorwaarden OCNC blijkens vermelde akte gebonden is.

De gemeente Rotterdam heeft echter nadien verklaard dat uitsluitend de hiervoor geciteerde voorwaarden en de Algemene Voorwaarden van de gemeente Rotterdam op het Verkochte van toepassing zijn zodat bedoelde erfpachtvoorwaarden als waardeloos dienen te worden beschouwd.

Akte vestiging opstalrecht

De Grond is belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Warmte B.V., gevestigd te Rotterdam (hierna te noemen "Eneco") waarvan blijkt uit een op vijftien juni tweeduizend tien voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben verlezen akte van vestiging zelfstandig opstalrecht, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zestien juni daarna in register Hypotheken 4, deel 58442 nummer 56.

Vermeld opstalrecht strekt tot het voor eigen rekening en risico van opstaller in eigendom hebben of verkrijgen, houden, gebruiken en onderhouden van werken voor energievoorziening (zijnde onder meer - voor zover aan te brengen in, op of boven de Grond - de aansluitleidingen, druk- en drukverschilregelaars, de warmtewisselaar, de

regeling uitgaande temperatuur en de warmtemeter voor het Complex alsmede voor Blok B om de gebruiker(s) van ruimteverwarming en warmtapwater te voorzien). In vermelde akte van vestiging opstalrecht komen bepalingen voor, waarbij voor "het Registergoed" dient te worden gelezen de Grond en voor "het Gebouw" het Complex, een en ander zoals gedefinieerd in deze akte van levering. De voor Koper relevante bepalingen uit vermelde akte van vestiging opstalrecht luiden woordelijk:

Artikel 1. Vestiging Recht van Opstal

- 1.1. Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de overwegingen bepaalde wordt hierbij op het Registergoed door OCNC gevestigd en door Opstaller aanvaard het zelfstandig (en onvoorwaardelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ("Recht van Opstal"). Het Recht van Opstal houdt in de bevoegdheid van Opstaller om:
 - a. in, op of boven het Registergoed voor eigen rekening en risico werken voor energievoorziening (zijnde onder meer - voor zover aan te brengen in, op of boven het Registergoed - de aansluitleidingen, druk- en drukverschilregelaars, de warmtewisselaar, de regeling uitgaande temperatuur en de warmtemeter voor het op het Registergoed te realiseren Gebouw alsmede voor Blok B om de gebruiker(s) van ruimteverwarming en warm tapwater te voorzien) in eigendom te hebben of te verkrijge, te houden, te gebruiken en te onderhouden ("Installatie");
 - b. het Recht van Opstal omvat voor de Opstaller de bevoegdheden die voor het volle genot van het opstalrecht nodig zijn, zoals onder meer de bevoegdheid de werken voor de onder artikel 1.1. sub a. vermelde energievoorzieningen aan te brengen, te vervangen, te vernieuwen, te inspecteren, te controleren, te (onder)houden, te repareren en te verwijderen en die werkzaamheden te verrichten die nodig zijn voor het instandhouden van de onder artikel 1.1. sub a. vermelde energievoorzieningen.

Artikel 2. Duur van het Recht van Opstal

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

Artikel 3. Vergoeding, retributie

- 3.1. Opstaller is (overigens) geen retributie aan de Eigenaar verschuldigd.
- 3.2. Het bepaalde in artikel 3.1. laat onverlet hetgeen (de desbetreffende) partijen ter zake van de overige vergoedingen uit hoofde van de (overige rechten en verplichtingen uit de) Leveringsovereenkomst zullen overeenkomen.

Artikel 4. Gebruik Installatie, onderhoud

- 4.1. *Het Recht van Opstal zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het hierna in artikel 4.2 bepaalde, uitsluitend bestaan in het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de Installatie.*
- 4.2. *Opstaller zal de Installatie op haar kosten in goede staat moeten houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Recht van Opstal zijn vermeld.*

Etcetera

Artikel 6. Opzegging Recht van Opstal, beëindiging Recht van Opstal

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

Artikel 7. Zakelijke lasten en belastingen

- 7.1. *Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de installatie respectievelijk het Recht van Opstal, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Recht van Opstal, voor rekening van Opstaller.*
- 7.2. *Indien andere partijen dan Opstaller de belastingen of lasten als in artikel 7.1 bedoeld mochten hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan vorenbedoelde andere partijen te vergoeden.*

Artikel 8. Toestemming tot toekomstige vervreemding

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

Artikel 9. Recht tot handhaving bouwkundige toestand

- 9.1. *De (gezamenlijke) rechthebbenden op het Registergoed respectievelijk het Gebouw en de Opstaller hebben over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot het Gebouw en de Installatie, zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voorzover benodigd voor het functioneren van de Installatie respectievelijk het Gebouw.*

Artikel 10. Vestiging erfdiensbaarheid

- 10.1. *Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent OCNC aan Eneco en neemt Eneco van OCNC aan, ten behoeve van het Recht*

van Opstal (*“het heersend erf”*) en ten laste van het Registergoed (*“het dienend erf”*), de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat ten behoeve van de uit het Recht van Opstal voortvloeiende rechten, in overleg, met de nodige mensen, materialen en materieel wordt gekomen en wordt gegaan van en naar de openbare weg over het dienend erf en het dienend erf wordt gebruikt voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de uitvoering van de Leveringsovereenkomst. Noch ter zake van de vestiging noch voor de uitoefening van vermelde erfdienstbaarheid is de eigenaar van het heersend erf een vergoeding verschuldigd jegens de eigenaar van het dienend erf.

Artikel 11. Verplichting tot vestiging kwalitatieve verplichting / kettingbeding

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

“4. Verplichtingen van OCNC

4.1 OCNC verplicht zich om nieuw te bouwen woningen en gebouwen op de Locatie voor eerste ingebruikname door bewoners aan te laten sluiten op het Warmtenet van Eneco.

Het is OCNC niet toegestaan om zelf warmte/koude opslag systemen te plaatsen. OCNC zal dit verbod opleggen aan opvolgende verkrijgenden van de woningen en gebouwen op de Locatie en als kettingbeding opnemen in de koop/verkoopovereenkomst met bewoners.

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

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

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

Voor zover in de hiervoor geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke OCNC verplicht is aan Koper op te leggen, legt OCNC die bij deze op hetgeen door Koper wordt aanvaard.

Voor zover het gaat om de rechten die ten behoeve van derden en/of Eneco zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door OCNC voor die derden en/of Eneco aangenomen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING WARMTELEVERING, KETTINGBEDING

I. Inhoud verplichting

Van de nakoming van de verplichtingen van OCNC jegens Eneco als bedoeld in het hiervoor geciteerde artikel 11 ter zake van vermeld opstalrecht, blijkt uit artikel 22 van de Koopovereenkomst, luidend als volgt:

Energielevering

Artikel 22

De verkrijger verklaart ermede bekend te zijn dat de woning wordt aangesloten op een collectief systeem van warmtelevering in de woning. De aanleg van de warmtevoorziening wordt gerealiseerd en geëxploiteerd door ENECO. ENECO is gedurende een periode van minimaal 30 jaar na aanleg gerechtigd te verlangen en de verkrijger is daartegenover gedurende die periode gehouden om hiertoe een leveringsovereenkomst te sluiten met ENECO.

Koper bevestigt hierbij de uit het hiervoor geciteerde artikel voor hem voortvloeiende verplichtingen, in die zin dat Koper zich hierbij jegens Eneco verplicht om met geen ander dan met Eneco (of met een aan Eneco gelieerde rechtspersoon) een warmteleveringsovereenkomst aan te gaan als hiervoor bedoeld en die warmteleveringsovereenkomst gestand te doen voor zolang Koper eigenaar is van het Verkochte.

OCNC neemt, de belangen van Eneco waarnemend, de uit vermelde verplichtingen van Koper voor Eneco voortvloeiende rechten hierbij namens Eneco aan.

alsmede

KETTINGBEDING

Ingeval van verkoop van het bij deze akte aan Koper overgedragen appartementsrecht zijn Koper en zijn rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens OCNC verplicht om

ervoor zorg te dragen dat de betreffende verkrijger bij de akte van levering aan hem de hiervoor vermelde volmachten verleent en dat hij verklaart zijn volledige mede werking te zullen verlenen aan de rechtshandelingen waarop de volmachten betrekking hebben. In verband met het in de vorige zin bepaalde zijn Koper en zijn rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens OCNC verplicht het in de vorige en deze zin bepaalde in iedere akte van levering op te nemen en de betreffende verplichtingen aan de verkrijger op te leggen en namens OCNC te aanvaarden.

Dit kettingbeding vervalt zodra het bestuur van de Vereniging van Eigenaars niet binnen twee jaar na oplevering van het Complex aan alle eigenaren kennis is gegeven, dan van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt."

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. 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).

Aanvulling 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 aantoonde 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.

18. Splitsing in appartementsrechten

1. Het gebouw, met bijbehorende grond en toebehoren waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in acht (8) appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte van hoofdsplitsing op vijftien juni tweeduizend tien verleden voor mr. G. Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien juni tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58442 nummer 43, waarbij onder meer het hiervoor omschreven (hoofd)appartementsrecht met index 6 is ontstaan. Het appartementsrecht met index 6 is gesplitst in zestien (16) appartementsrechten in

de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte van ondersplitsing op vijftien juni tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien juni tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58442 nummer 54.

2. In de splitsingsakte wordt verwezen naar het model-reglement van splitsing in appartementsrechten, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register 4 op achttien januari tweeduizend zes in deel 40895 nummer 134.

19. Vereniging van eigenaars

De vereniging van eigenaars is actief en is genaamd: "Vereniging van ondereigenaars woningen gelegen aan de Boezemlaan (A-6) te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam.

20. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals

per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

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

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46621_kostenopgave veiling.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object:				
	t.i.v. verkoper of eigenaar	t.i.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris		€ 4.500,00	€ 945,00	€ 5.445,00
2 Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen		€ -	€ -	€ -
3 Honorarium notaris inroepen huurbeding		€ -	€ -	€ -
4 Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds		€ 24,88	€ 5,22	€ 30,10
5 Kadastraal recht (belast btw)		€ 75,00	€ 15,75	€ 90,75
6 Kadastraal recht (onbelast btw)		€ 165,00	nvt	€ 165,00
7 Kosten diverse inzages registers		€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
8 Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten		€ -	€ -	€ -
9 Kosten Stichting regioveiling		€ -	€ -	€ -
10 Kosten internet publicatie(s) op Veilingbijlet en/of Veilingnotaris		€ -	€ -	€ -
11 Leges gemeente		€ -	nvt	€ -
<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>				
12 = art. 3:264 BW (huurbeding)		€ -	€ -	€ -
13 = art. 3:267 BW (beheerbeding)		€ -	€ -	€ -
14 = art. 3:268 BW (onderhandse executie)		€ -	€ -	€ -
15 = art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)		€ -	€ -	€ -
16 = art. 3:273 BW (zuivering)		€ -	€ -	€ -
<u>Overige kosten</u>				
17 Advocaatkosten		€ -	€ -	€ -
18 Preferente beslagkosten		€ -	nvt	€ -
19 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)		€ -	nvt	€ -
20 Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.		€ -	€ -	€ -
21 Advertentiekosten openbare aanzegging		€ -	€ -	€ -
22 Advertentiekosten openbare betekening huurbeding		€ -	€ -	€ -
23 Kosten makelaar		€ -	€ -	€ -
<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>				
24 = Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)		€ -	nvt	€ -
25 = Eenmalige extra bijdrage VvE		€ -	nvt	€ -
26 = Mutatiekosten VvE		€ -	nvt	€ -
27 Achterstallige erfpachtscanon		€ -	nvt	€ -
28 Kosten ivm aanschrijvingen woningwet		€ -	nvt	€ -
TOTAAL:		€ 4.814,88		€ 5.791,35
29 Inzetpremie (1% van inzetsom)		nee		
30 Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	nvt	€ -
31 Overdrachtsbelasting (2% of 10,4%)				
32 Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie		€ 495,00	€ 103,95	€ 598,95
33 Honorarium notaris opmaken akte de command		€ -	€ -	€ -