

## Coolhaven 217, 3015GC ROTTERDAM (44298)



Appartement  
de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw



## Beschrijving

de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

1234567890

## Veilinginfo

|                |                                                                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Gegund                                                                                                                 |
| Veiling        | Randstad-Midden dinsdag 10 september 2019                                                                              |
| Inzet          | dinsdag 10 september 2019 vanaf 13:30                                                                                  |
| Afslag         | dinsdag 10 september 2019 vanaf 13:30                                                                                  |
| Veilinglocatie | Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage<br>Nobelstraat 5<br>2513 BC 's-Gravenhage                                   |
| Kantoor        | TeekensKarstens Notarissen<br>Vondellaan 51<br>2332 AA LEIDEN<br>T: 071 535 80 00<br>F: 071 535 80 01<br>E: info@tk.nl |
| Behandelaar    | de heer mr. J.A. Bos                                                                                                   |

## Objectinfo

|                |                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype     | Appartement                                                                                  |
| Bezichtiging   | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. |
| Soort eigendom | Erfpacht                                                                                     |
| Gebruik        | Verhuurd                                                                                     |

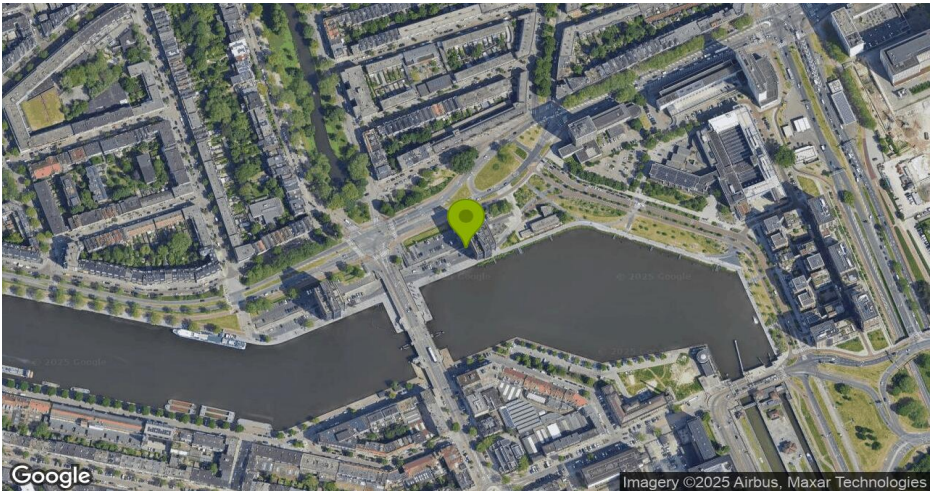


## Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven 217, 3015 GC Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E complexaanduiding 1700, appartementsindex 52, uitmakende het eenhonderdnegeentwintig/tienduizendste (129/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht, ingegaan op drie juli tweeduizend en eindigende op twee juli tweeduizend negenennegentig om vierentwintig honderd uur, van twee percelen grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, die bestaan uit het op die grond gestichte gebouw, genaamd "Ter Hooch", plaatselijk bekend als Coolhaven 111 tot en met 273 (oneven nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E nummers 1691 en 1692, tezamen groot twee are en zesentachtig centiare (2 a 86 ca)

## Financieel

|                          |                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten                   | servicekosten VVE, € 168,87 maandelijks<br>rioolheffing, € 207,80 jaarlijks<br>onroerendezaakbelasting, € 218,99 jaarlijks<br>waterschapslasten, € 58,99 jaarlijks |
| Lasten (k.k.)            | Zie veilingvoorwaarden                                                                                                                                             |
| Inzetpremie              | 1% voor rekening van executant                                                                                                                                     |
| Indicatie kosten veiling | € 8.203,00 (per 01-08-2019 om 15:30 uur)<br>€ 8.203,47 (exclusief overdrachtsbelasting) (per 01-08-2019 om 15:30 uur)                                              |



## Bijlage

44298\_Akte houdende uitgifte in erfpacht (Brondocument\_HYP4\_20313\_42).pdf

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                                           |                           |    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|----|-----|
| Randnummer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tijdstip van aanbidding: | De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers, | 20313                     | 42 | 179 |
| Rotterdam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 26-JUL-2000 14:28        |                                                           | met tekening nummer 39367 |    |     |
| Aantekeningen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                                                           |                           |    |     |
| D: 00001359 S: 5610000467                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                                                           |                           |    |     |
| <b>Kadaster</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                                           |                           |    |     |
| <p>1<br/>KVV/MJVg/1272000/8003.3267/2672000<br/>VESTIGING ERFPACHT<br/>Project "Tower Twins"<br/>te Rotterdam</p> <p>Heden zesentwintig juli tweeduizend verschenen voor mij, Mr Hans Oudenaarden, —<br/>notaris te Rotterdam:</p> <p>1. de heer Hendrik Dedert, ambtenaar van de gemeente Rotterdam wonende te 3054 WD Rotterdam, Prometheusstraat 23, geboren te Rotterdam op zestien maart negentienhonderd achtenveertig, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van rijbewijsnummer: 3109795367, afgegeven te Rotterdam op éénendertig januari negentienhonderd zevenennegentig, gehuwd, ten dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon <u>Gemeente Rotterdam</u>, met adres 3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 15, handelend ter uitvoering van het besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam genomen zeventwintig juni tweeduizend namens burgemeester en wethouders, die daartoe bevoegd was krachtens het integraal, mandaat- en volmachtbesluit van januari tweeduizend, en als zodanig de gemeente Rotterdam vertegenwoordigend; en</p> <p>2. de heer Cornelis Gerrit van Vliet, werkzaam ten kantore van de maatschap: Nauta Dutilh met adres 3014 DA Rotterdam, Weena 750, geboren te Rotterdam op elf juni negentienhonderd negenveertig, gehuwd, volgens zijn verklaring ten dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:</p> <p>a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: <u>Aannemingmaatschappij J.P. van Eesteren B.V.</u>, nummer B.V. 71.775, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2991 LH Barendrecht, Zweth 2 (Postadres: Postbus 1388, 3000 BJ Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam te Rotterdam, onder nummer 24094910;</p> <p>b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: <u>ERA Bouw B.V.</u>, nummer B.V. 86.567, statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te 2712 HG Zoetermeer, Eerste Stationsstraat 185 (Postadres: Postbus 62, 2700 AB Zoetermeer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden te 's-Gravenhage, onder nummer 27094203; en</p> <p>c. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: <u>Bontenbal Bouw B.V.</u>, nummer B.V. 247.054, statutair gevestigd te Rceuwijk, kantoorhoudende te 2811 PT Rceuwijk, Rcewal 1 (Postadres: Postbus 8, 2810 AA Rceuwijk), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam te Rotterdam, onder nummer 29025414, welke vennootschappen op hun beurt volmacht verleenden in hun hoedanigheid van de enige vennoten van de vennootschap onder firma: <u>Ontwikkelings- en Bouwcombinatie MICO v.o.f.</u> gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende te 2712 HG Zoetermeer, Eerste Stationsstraat 185 (Postadres: Postbus 62, 2700 AB Zoetermeer) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden te 's-Gravenhage, onder nummer 27148244 en als zodanig de vennootschap onder firma tezamen vertegenwoordigend.</p> <p>De comparanten verklaren het navolgende:</p> <p><u>A. Considerans.</u><br/>De gemeente Rotterdam - verder te noemen: "<u>Gemeente</u>" - heeft met de vennootschap onder firma: Ontwikkelings- en Bouwcombinatie MICO v.o.f. - hierna te noemen: "<u>Erfpachter</u>" - een schriftelijke overeenkomst - verder aan te duiden als "<u>Overeenkomst Tot Vestiging</u>" - gesloten tot vestiging van de erfpacht op twee percelen grond,</p> |                          |                                                           |                           |    |     |

Hyp. 4

Hypotheken 4

Aantekeningen:

2

KvV/MJvG/1272000/8003.3267/vestiging  
erfpacht.doc/2672000

gelegen te Rotterdam aan de Coolhaven, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 2636, groot één are drieënnegentig centiaren en nummer 2637, groot éénen zestig centiaren en diezelfde gemeente, sectie E nummer 1691, groot twee aren vijftientwintig centiaren en nummer 1692, groot éénen zestig centiaren, alzo tezamen vijf aren en veertig centiaren, zoals deze percelen grond met een kruisarcering zijn aangegeven op de aan deze akte als BIJLAGE I te hechten tekening, de dato achtentwintig juni tweeduizend, (kenmerk ug-coolhaven), verder aan te duiden als "Onroerende Zaak".

## B. Erfpacht

### 1. Verlening Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging verleent de Gemeente bij deze ten behoeve van de Erfpachter een erfpacht op de Onroerende Zaak, welke erfpacht - verder aan te duiden als "Erfpacht" - bij deze door de Erfpachter wordt aanvaard.

### 2. Bepalingen

De Erfpacht is verleend onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2.2. te vermelden aanvullende casu quo afwijkende bepalingen, verder aan te duiden als:

#### "Bijzondere bepalingen"

##### 2.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht

De Algemene Bepalingen voor erfpacht zijn vastgesteld bij besluit van de raad van de Gemeente van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig en neergelegd in een akte op tweëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig voor

Mr H.M.I.Th. Dreedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 12713, nummer 4.

Erfpachter heeft bij het sluiten van de Overeenkomst een exemplaar van de Algemene Bepalingen voor erfpacht ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.

Uit de Algemene Bepalingen voor erfpacht worden hier speciaal vermeld:

#### "a. Artikel 4.

##### MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAARBIJ.

4.1 De Erfpachter aanvaardt de Milieurapportage als basis voor de Erfpacht en erkent daarmee, dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in respectievelijk artikel 4.2 en in de artikelen 4.3 en 23.4 van de Algemene Bepalingen.

4.2 Is er sprake van Restverontreiniging en is de Onroerende Zaak daardoor niet geschikt voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, dan geldt de navolgende regeling.

Is ook gelet op de stand van de wetenschappelijke en technische kennis bij het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging aan beide in de vorige volzin vermelde voorwaarden voldaan, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik. In de overige gevallen zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. De randvoorwaarden daarbij zijn, dat de Erfpachter slechts bij beëindiging van de Erfpacht recht heeft op vergoedingen en wel uitsluitend de vergoeding, als bedoeld in artikel 23.1 en artikel 23.2 van de Algemene Bepalingen. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan zullen arbiters een oplossing geven die bindend is voor Partijen. Deze arbiters zijn daarbij ook gehouden aan eerder vermelde randvoorwaarden.

Aantekeningen:

20313 42 180  
f c ..... vervolgblad

## Kadaster

3  
KvV/MJvG/1272000/8003.3267/vestiging  
erfpacht.doc/2672000

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 4.3 Is sprake van: \_\_\_\_\_
- a. een ondeugdelijke Milieुरapportage: \_\_\_\_\_
- b. een ondeugdelijke aan de Milieुरapportage ten grondslagliggend onderzoek; en/of -
- c. ondeugdelijke informatie betreffende de juridische positie van Partijen ter zake van -
- Dodenverontreiniging of ontbreekt elke informatie daarentrent; en/of is de Gemeente -
- tekortgeschoten in: \_\_\_\_\_
- d. de uitvoering van maatregelen die in de Milieुरapportage zijn aangegeven; en/of: -
- e. de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen 3.1 en/of 4.2 -
- van de Algemene Bepalingen, dan geldt dien aangaande onverkort de wettelijke rege-  
ling"; \_\_\_\_\_
- b. "Artikel 13. \_\_\_\_\_
- TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING, VERVREEMDING, VERHUUR EN -**  
**VERPACHTING VAN DE ERFPACHT.** \_\_\_\_\_
- 13.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van B en W is de Erfpachter niet -
- bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo de Onroerende Zaak of een -
- gedeelte daarvan: \_\_\_\_\_
- a. te splitsen in appartementsrechten; \_\_\_\_\_
- b. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren; \_\_\_\_\_
- c. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wo-  
nen, of \_\_\_\_\_
- d. te verhuren of te verpachten, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden  
tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. \_\_\_\_\_
- (....)
- 13.4 Indien de Erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel bepaal-  
de voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing." \_\_\_\_\_
- c. "Artikel 19. \_\_\_\_\_
- DERDENWERKING.** \_\_\_\_\_
- 19.3 De Erfpachter zal bij: \_\_\_\_\_
- a. overdracht van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of \_\_\_\_\_
- b. bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genots-  
recht zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente -
- opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolgers casu quo de beperkt  
gerechtigde."; en \_\_\_\_\_
- d. "Artikel 23. \_\_\_\_\_
- EINDE VAN DE ERFPACHT.** \_\_\_\_\_
- (...)
- 23.4.1 De Erfpachter kan de Erfpacht slechts opzeggen, indien de Onroerende Zaak -
- niet geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik en de Gemeente ter  
zake van haar verplichtingen dien aangaande in verzuim is."
- 2.2. Bijzondere bepalingen.** \_\_\_\_\_
- Artikel 1.** \_\_\_\_\_
- DUUR** \_\_\_\_\_
- De Erfpacht heeft een duur van negenennegentig jaar verminderd met de periode vanaf  
drie juli tweeduizend tot heden en eindigt mitsdien op twee juli tweeduizend negenen-  
negentig om vierentwintig honderd uur (24.00 uur). \_\_\_\_\_
- Artikel 2** \_\_\_\_\_
- AFLEVERING EN AANVAARDING** \_\_\_\_\_
- STAAT VAN AFLEVERING** \_\_\_\_\_
1. De Gemeente heeft de Onroerende Zaak op drie juli tweeduizend afgeleverd in  
de staat zoals vermeld in: \_\_\_\_\_

Hypotheken 3/4-vervolg

14 augustus

Aantekeningen:

4

KvV/MJvG/1272000/8003.3267/vestiging  
erfpacht.doc/2672000

- a. Conclusie Toetsingscommissie Bodemsanering inzake de lokatie Coolhaven/Rochussenstraat, deellocatie I (ten westen van de Pieter de Hoochbrug), te Rotterdam, veertien januari negentienhonderd negennegentig, nummer 99-01-02 en Toezending beschikking inzake vaststelling ernst en urgentie, instemming saneringsplan en advertentie met betrekking tot de locatie Coolhaven hoek Rochussenstraat/Pieter de Hoochweg (Coolhaventorens deellocatie II), code: RT/496/2394/840, twee juni negentienhonderd negennegentig.
  - b. de Bepalingen inzake aflevering van de grond.
- Een kopie van de sub a genoemde conclusies, en een exemplaar van de sub b genoemde bepalingen worden aan deze akte als Bijlage II gehecht.
2. De Erfpachter heeft de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering aanvaard, zulks met inachtneming van het bepaalde in het eerder in deze akte speciaal vermelde artikel 4 van de Algemene Bepalingen.

#### Artikel 3.

#### EIGENDOMSGARANTIE

De Gemeente garandeert de Erfpachter dat zij de eigendom van de Onroerende Zaak bezit.

#### Artikel 4.

#### BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. De Onroerende Zaak is:
  - a. vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
  - b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze akte en/of de Openbare Registers.
2. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.
3. De Gemeente staat, met inachtneming van het bepaalde in lid 4, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst niet waren ingeschreven.
4. Is de Onroerende Zaak behept met een last of beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

#### Artikel 5.

#### CANON.

De Canon bedraagt vierhonderd zestienduizend achthonderd tweeënzestig gulden en tweeënzestig cent (NLG 416.862,72) per jaar.

#### Artikel 6.

#### AFKOPF VAN DE CANONVERPLICHTING VOOR DE EERSTE BEWONER.

- 6.1. In afwijking van artikel 8.2.4 en artikel 8.3.3 van de Algemene Bepalingen kan, indien de Erfpacht gedurende de eerste twee jaren geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd en op de opvolgende Erfpachter de eerste bewoner - verder te noemen: eerste bewoner - is van de woning deel uitmakende van het te vervreemden recht, de verplichting tot betaling van de Canon alsnog worden afgekocht tot het éénenvijftigste jaar, gedurende de laatste negenenvertig jaren voor een afkopsom gelijk aan tien procent (10%) van de grondwaarde.

Aantekeningen:

20313

42

181

2.

vervolgblad

## Kadaster

5  
KvV/MJvG/1272000/8003.3267vestiging  
erfpacht.doc/2672000

6.2. De in het vorige lid bedoelde afkoopmogelijkheid vervalt, indien de eerste be-  
woner niet vóór het passeren van de akte van levering schriftelijk heeft medege-  
deeld of hij van die afkoopmogelijkheid gebruik maakt.

### Artikel 7.

#### AFKOOPT

De Erfpachter heeft de verplichting tot het betalen van de canon gedurende de eerste  
vijftig jaren afgekocht, tot drie juli tweeduizend vijftig, door een koopsom aan de Ge-  
meente te voldoen van zes miljoen negenhonderd zevenenveertig duizend zevenhon-  
derd twaalf gulden  
(NLG 6.947.712,-)

### Artikel 8.

#### BOUWPLICHT

Erfpachter is verplicht op de Onroerende Zaak twee woontorens met ieder vierenze-  
ventig (74) appartementen met een gemiddelde vrij-op-naam prijs van driehonderd  
zesentwintig duizend gulden (NLG 326.000,-) te bouwen, overeenkomstig het bij de  
Gemeente onder dossiernummer 98/3540/30 ingeschreven bouwplan waarvoor op ne-  
genentwintig december negentienhonderd negennegentig de Bouwvergunning is  
verleend.

### Artikel 9.

#### BESTEMMING EN GEBRUIK

De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen en dient als zodanig gebruikt te worden.

### Artikel 10.

#### OVERDRACHT VAN RECHTEN

1. Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens  
haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van  
de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, levert de Gemeente die rechten bij  
deze aan Erfpachter, die rechten van de Gemeente aanvaardt.
2. Erfpachter is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten  
mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

### Artikel 11

#### VOORAFGAANDE OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden de  
Overeenkomst tot Vestiging en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens  
tussen partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan wor-  
den gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

### Artikel 12

#### VERGUNNING

Het Hoogheemraadschap van Schieland te Rotterdam heeft uit waterstaatkundige be-  
langen bij haar besluit van zesentwintig oktober negentienhonderd negennegentig,  
kenmerk nr/jaar 432/1999 aan de Erfpachter de vergunning verleend tot de in Artikel 8  
vermelde bouw van de twee woontorens, van welk besluit een kopie als BIJLAGE III  
aan deze akte wordt gehecht.

### Artikel 13

#### OMZETBELASTING

1. De Onroerende Zaak is een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1, letter a,  
ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968.  
Mitsdien is omzetbelasting terzake van de vestiging verschuldigd. De ver-  
schuldigde omzetbelasting wordt berekend over de grondwaarde en bedraagt  
één miljoen tweehonderd vijftien duizend achthonderd negenenveertig gulden  
en zestig cent (NLG 1.215.849,60), welk bedrag gesplitst en toegerekend aan

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 34-ervolg

18-10-2025

Aantekeningen:

6  
KvV/MJvG/1272000/8003.3267vestiging  
erfpacht.doc/2672000

- ieder van de sub A vermelde twee percelen grond, zijnde voor elk perceel een bedrag ad. zeshonderd zeven duizend negenhonderd vierentwintig gulden en tachtig cent (NLG 607.924,80).
2. De Onroerende Zaak is niet als bedrijfsmiddel gebruikt, zodat partijen een beroep doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### Artikel 14

##### KWIJTING

De Erfpachter heeft de verschuldigde omzetbelasting, berekend over het bedrag ad. drie miljoen vierhonderd driënzeventig duizend achthonderd zesenvijftig gulden (NLG 3.473.856,-), zijnde zeshonderd zeventienduizend negenhonderd vierentwintig gulden en tachtig cent (NLG 607.924,80) en de afkoopsom (gedeeltelijk) tot een bedrag ad. één miljoen zevenhonderd zesendertig duizend negenhonderd achtentwintig gulden (NLG 1.736.928,-), zo in totaal twee miljoen driehonderd vierenveertig duizend achthonderd tweeënvijftig gulden en tachtig cent (NLG 2.344.852,80) voldaan door storting vóór heden op rekening van de Gemeente, mitsdien verleent de Gemeente bij deze kwijting voor de betaling daarvan.

Het resterend bedrag van de verschuldigde omzetbelasting, berekend over het andere bedrag ad. drie miljoen vierhonderd driënzeventig duizend achthonderd zesenvijftig gulden (NLG 3.473.856,-) alsmede het resterende gedeelte van de afkoopsom, zijnde vijf miljoen tweehonderd tien duizend zevenhonderd vierentachtig gulden (NLG 5.210.784,-) zal door de Erfpachter aan de Gemeente worden voldaan in termijnen, zoals tussen partijen is overeengekomen en vermeld in Artikel 12 van de op drieëntwintig december negentienhonderd negennegentig tussen partijen overeengekomen Ontwikkelings- en Samenwerkingsovereenkomst.

#### Artikel 15

##### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter nadere uitvoering van de sub A vermelde overeenkomst verleent de Gemeente bij deze aan de Erfpachter, die bij deze aanvaardt, de navolgende erfdienstbaarheden.

##### a. Recht van Overbouwing

Ten behoeve van de Onroerende Zaak als heersend erf en ten laste van die gedeelten van het aan de Onroerende Zaak grenzend openbaar gebied, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F nummer 2638 en diezelfde gemeente, sectie E nummer 1695, zoals die gedeelten met een schuine en onderbroken streeparceering zijn aangegeven en vermeld als recht van overbouwing op vermelde als **BILAGE I** aan deze akte te hechten tekening (kenmerk ug-coolhaven) als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouwing, voor het hebben, houden en onderhouden voor rekening en risico van de Erfpachter van een overbouwing op de wijze zoals is aangegeven in het bij Artikel 8 vermeld bouwplan.

##### b. Recht van Onderbouwing/Onderkeldering

Ten behoeve van de Onroerend zaak als heersend erf en ten laste van die gedeelten van het aan de Onroerende Zaak grenzend openbaar gebied, kadastraal bekend Gemeente Delfshaven sectie F nummer 2638 en diezelfde gemeente, sectie E nummer 1695, zoals die gedeelten met een cirkelarcceering zijn aangegeven op de als **BILAGE IV** aan deze akte te hechten tekening, de dato achtentwintig juni tweeduizend, (kenmerk ug-coolhaven 1) als dienend erf, de erfdienstbaarheid van onderbouwing en onderkeldering voor het hebben, houden en onderhouden voor rekening en risico van de Erfpachter van een onderbouwing en onderkeldering op de wijze zoals is aangegeven in het sub a vermeld bouwplan

Aantekeningen:

20313  
3e 42182  
..... vervolgblad

## Kadaster

7  
KvV/M1vG/1272000/8003.3267/vestiging  
erfpacht.doc/2672000

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Vermelde erfdiensbaarheden hebben met betrekking tot de Onroerende Zaak, voor wat betreft:

- de kadastrale percelen Delfshaven, sectie F nummers 2636 en 2637 op: \_\_\_\_\_
- de woontoren "Ter Heem" en \_\_\_\_\_
- de kadastrale percelen Delfshaven, sectie E nummers 1691 en 1692 op: \_\_\_\_\_
- de woontoren "Ter Hooch" \_\_\_\_\_

### Artikel 16

#### AFSTAND

Partijen doen afstand van het recht om de Overeenkomst en de in deze akte vervatte vestiging van erfpacht op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden. \_\_\_\_\_

### Artikel 17

#### SPLITSING

De Gemeente geeft bij deze toestemming aan de Erfpachter om de Erfpacht met de daarop te realiseren opstellen te splitsen in appartementsrechten conform het aan deze akte als BIJLAGE V te hechten ontwerp van de akte van splitsing in appartementsrechten van de vermelde woontoren "Ter Heem".

De Canon wordt toegerekend aan de appartementsrechten en vermeld in de concept-akten van splitsing. \_\_\_\_\_

### Artikel 18

#### WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiest de Gemeente woonplaats op haar adres in de compartie vermeld en kiest Erfpachter woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, met adres: Weena 750, 3014 - DA Rotterdam \_\_\_\_\_

### Artikel 19

#### VOLMACHTEN

Van de volmachten aan comparant sub 2 blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte worden gehecht. \_\_\_\_\_

#### SLOTVERKLARING

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

Deze akte is verleden te Rotterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, hebben zij verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en

vijftig minuten. \_\_\_\_\_

H. Dedert \_\_\_\_\_

C.G. van Vliet \_\_\_\_\_

H. Oudenaarden \_\_\_\_\_

#### UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. H. Oudenaarden

Hypotheek 3/4-ervolg

Aantekeningen:

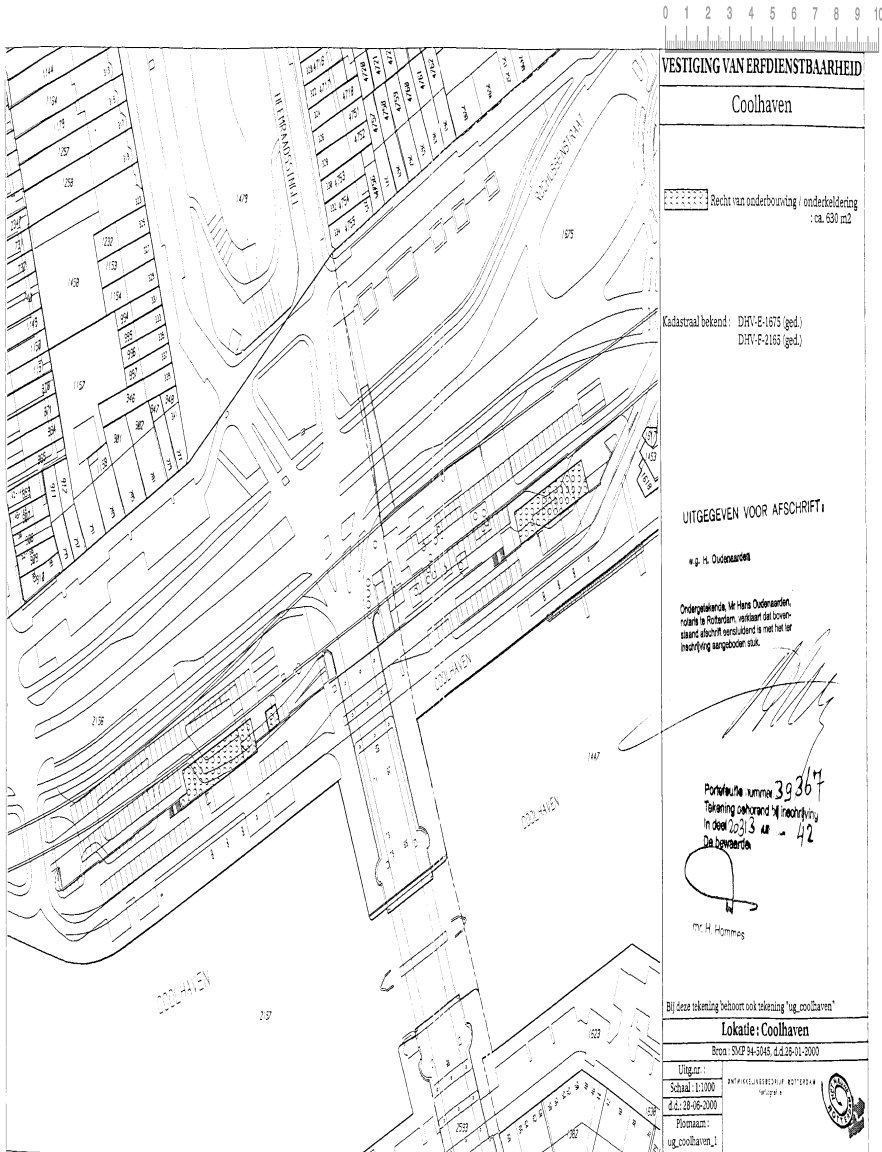
20913 42 102

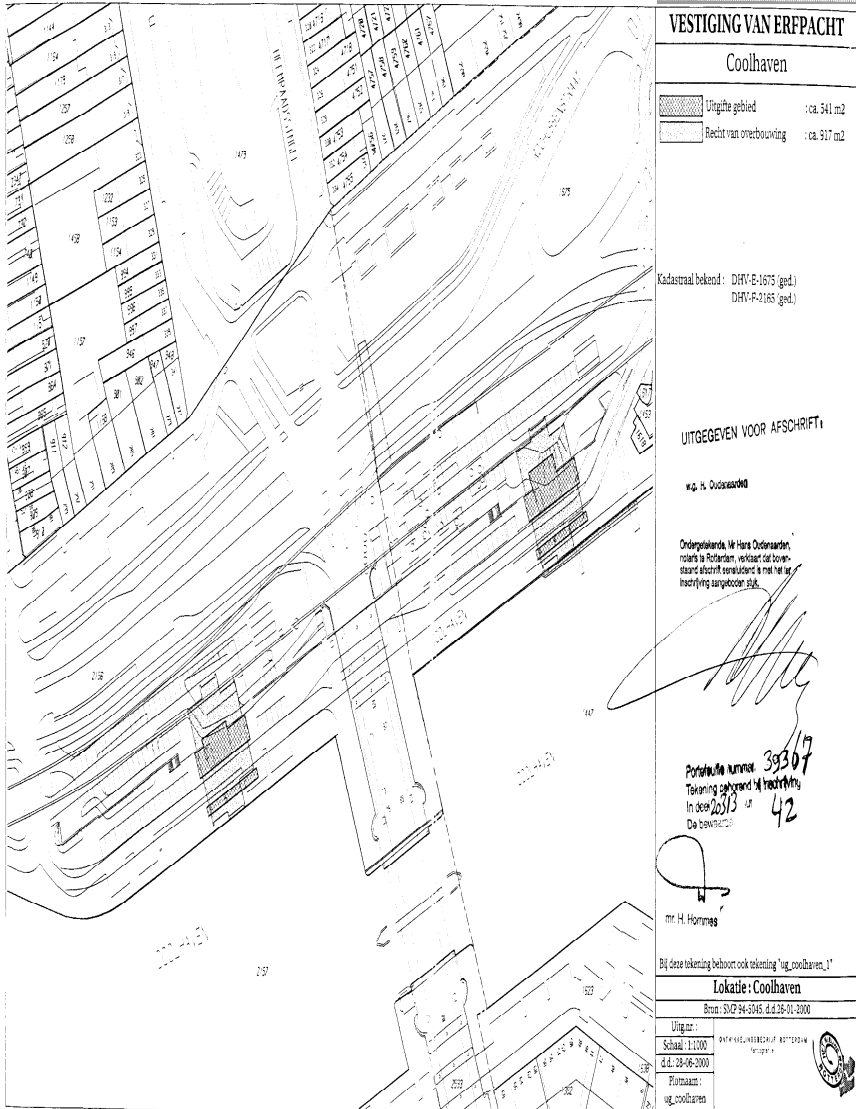
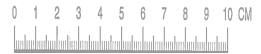
Ondergetekende, Mr Hans Oudenaarden,  
notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij voren-  
staande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht  
Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen  
2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

w.g. H. Oudenaarden

- Ondergetekende, Mr Hans Oudenaarden,  
notaris te Rotterdam, verklaart dat boven-  
staand afschrift eensluidend is met het ter  
inschrijving aangeboden stuk.







## Bijlage

44298\_Splitsing in appartementsrechten (Brondocument\_HYP4\_20722\_30).pdf



## Aantekeningen:

2

KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

Blijkens aantekening in de hierna vermelde openbare registers voor registergoederen bestaat tot: \_\_\_\_\_

- a. een gedeelte van de kadastrale percelen 1691 en 1692, een besluit als bedoeld in artikel 55, Wet Hodembescherming, en \_\_\_\_\_
  - b. het kadastraal perceel 1692, een aantekening tot de plicht tot onderhoud of verbodsbepaling krachtens waterschapskeur. \_\_\_\_\_
- (ii) de Vennootschap realiseert op het Registergoed een woontoren, genaamd: "Ter Hooch", omvattende vierenzeventig woningen gelegen op de eerste tot en met de zeventiende verdieping met de daarbij behorende bergingen, gelegen in het bergingenblok in de onderbouw en op de eerste verdieping, een hoofd- en nevenentree, en de daarbij behorende lifteninstallatie, trappenhuisen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Coolhaven te Rotterdam, thans nog ongenummerd. \_\_\_\_\_
- (iii) de Vennootschap heeft het Registergoed verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zesentwintig juli tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 20313, nummer 42 van een afschrift van de op zesentwintig juli tweeduizend voor Mr. II. Oudenaarden, notaris te Rotterdam, verleden akte tot vestiging van de erfpacht, inhoudende: \_\_\_\_\_
- kwijting voor de betaling van de afkoopsom van de erfpacht en de daarover verschuldigde omzetbelasting; en \_\_\_\_\_
  - afstand van het recht om de vestiging van erfpacht en de daarvan ten grondslag liggende overeenkomst en de in deze akte vervatte vestiging op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden. Voormelde akte werd gevolgd door een akte van rectificatie, op één september tweeduizend verleden voor notaris Mr H. Oudenaarden voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op één september tweeduizend, in register Hypotheken 4, deel 20420 nummer 15. \_\_\_\_\_
- (iv) de Vennootschap heeft besloten over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed, zulks op grond van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_
- (v) de gemeente Rotterdam, zijnde de eigenaar van het hiervoor sub (i) omschreven perceel grond, heeft de toestemming tot splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 zesde lid, Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 13 van de erfpacht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor erfpacht verleend blijkens de hiervoor vermelde akte, houdende vestiging van de erfpacht. \_\_\_\_\_
- (vi) Het Registergoed en de daarop te stichten woontoren zijn aangegeven op een tekening, bestaande uit één blad waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van het Registergoed, welke bestemd zijn \_\_\_\_\_

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |    |     |    |  |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|-----|----|--|----------|
| Aantekeningen:                                                     | <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px 10px;">20722</td> <td style="padding: 2px 10px;">30</td> <td style="padding: 2px 10px;">171</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px 10px;">/c</td> <td style="padding: 2px 10px;">vervalst</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20722    | 30 | 171 | /c |  | vervalst |
| 20722                                                              | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 171      |    |     |    |  |          |
| /c                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | vervalst |    |     |    |  |          |
| <h2 style="margin: 0;">Kadaster</h2>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |    |     |    |  |          |
| 3<br>KvV/ib/08122000/splitsing in<br>appartementsrechten/8003.5633 | <p>om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde — in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.</p> <p>(vii) Bedoelde tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers voor registergoederen te Rotterdam op zes december tweeduizend, die daarbij heeft vastgesteld het complexaanduiding: 1700-A.</p> <p>(viii) Voormelde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt als <u>DILAGE I</u> aan deze akte gehecht.</p> <p>(ix) Het Registergoed zal omvatten <u>vierenzeventig (74)</u> appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op het uitsluitend gebruik van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 75) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 1;</li> <li>2. de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 76) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 2;</li> <li>3. de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 77) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 3;</li> <li>4. de woning op de tweede verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 78) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 4;</li> <li>5. de woning op de tweede verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 79) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 5;</li> <li>6. de woning op de tweede verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 80) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 6;</li> <li>7. de woning op de tweede verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 81) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 7;</li> <li>8. de woning op de tweede verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 82) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 8;</li> </ol> |          |    |     |    |  |          |

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 34-vervolg

19-03-21

## Aantekeningen:

4  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

9. de woning op de derde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 83) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 9; -----
10. de woning op de derde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 84) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 10; -----
11. de woning op de derde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 85) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 11; -----
12. de woning op de derde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 86) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 12; -----
13. de woning op de derde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 87) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 13; -----
14. de woning op de vierde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 88) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 14; -----
15. de woning op de vierde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 89) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 15; -----
16. de woning op de vierde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 90) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 16; -----
17. de woning op de vierde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 91) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 17; -----
18. de woning op de vierde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 92) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 18; -----
19. de woning op de vijfde verdieping met bijbehorende berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd)

Aantekeningen:

|                |             |     |
|----------------|-------------|-----|
| 20722          | 30          | 172 |
| 2 <sup>e</sup> | vervolgblad |     |

## Kadaster

5  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- te Rotterdam, (bouwnummer 93) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 19; ———
20. de woning op de vijfde verdieping met bijbehorende berging op de eer-  
ste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd)  
te Rotterdam, (bouwnummer 94) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 20; ———
21. de woning op de vijfde verdieping met bijbehorende berging op de eer-  
ste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd)  
te Rotterdam, (bouwnummer 95) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 21; ———
22. de woning op de vijfde verdieping met bijbehorende berging op de eer-  
ste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd)  
te Rotterdam, (bouwnummer 96) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 22; ———
23. de woning op de vijfde verdieping met bijbehorende berging op de eer-  
ste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd)  
te Rotterdam, (bouwnummer 97) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 23; ———
24. de woning op de zesde verdieping met bijbehorende berging op de eerste  
verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te -  
Rotterdam, (bouwnummer 98) kadastraal bekend gemeente Delfshaven,  
sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 24; ———
25. de woning op de zesde verdieping met bijbehorende berging op de eerste  
verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te -  
Rotterdam, (bouwnummer 99) kadastraal bekend gemeente Delfshaven,  
sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 25; ———
26. de woning op de zesde verdieping met bijbehorende berging op de eerste  
verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te -  
Rotterdam, (bouwnummer 100) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 26; ———
27. de woning op de zesde verdieping met bijbehorende berging op de eerste  
verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te -  
Rotterdam, (bouwnummer 101) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 27; ———
28. de woning op de zesde verdieping met bijbehorende berging op de eerste  
verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te -  
Rotterdam, (bouwnummer 102) kadastraal bekend gemeente Delfsha-  
ven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 28; ———
29. de woning op de zevende verdieping met bijbehorende berging op de  
eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenum-  
merd) te Rotterdam, (bouwnummer 103) kadastraal bekend gemeente —

Hypotheek 3/4-ervolg

19-03-21

## Aantekeningen:

6  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

- Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex —  
29; \_\_\_\_\_
30. de woning op de zevende verdieping met bijbehorende berging op de —  
eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenum- —  
merd) te Rotterdam, (bouwnummer 104) kadastraal bekend gemeente —  
Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex —  
30; \_\_\_\_\_
31. de woning op de zevende verdieping met bijbehorende berging op de —  
eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenum- —  
merd) te Rotterdam, (bouwnummer 105) kadastraal bekend gemeente —  
Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex —  
31; \_\_\_\_\_
32. de woning op de zevende verdieping met bijbehorende berging op de —  
eerste verdieping, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenum- —  
merd) te Rotterdam, (bouwnummer 106) kadastraal bekend gemeente —  
Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex —  
32; \_\_\_\_\_
33. de woning op de zevende verdieping met bijbehorende berging in het —  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans —  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 107) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 33; \_\_\_\_\_
34. de woning op de achtste verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 108) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 34; \_\_\_\_\_
35. de woning op de achtste verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 109) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 35; \_\_\_\_\_
36. de woning op de achtste verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 110) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 36; \_\_\_\_\_
37. de woning op de achtste verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 111) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 37; \_\_\_\_\_

Aantekeningen:

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 20722 | 30 | 173         |
| 3e    |    | vervolgblad |

Kadaster

7  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

38. de woning op de achtste verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog — ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 112) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 38; —
39. de woning op de negende verdieping met bijbehorende berging in het — bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 113) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 39; —
40. de woning op de negende verdieping met bijbehorende berging in het — bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 114) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 40; —
41. de woning op de negende verdieping met bijbehorende berging in het — bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 115) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 41; —
42. de woning op de negende verdieping met bijbehorende berging in het — bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 116) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 42; —
43. de woning op de negende verdieping met bijbehorende berging in het — bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 117) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 43; —
44. de woning op de tiende verdieping met bijbehorende berging in het ber- — gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog — ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 118) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 44; —
45. de woning op de tiende verdieping met bijbehorende berging in het ber- — gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog — ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 119) kadastraal bekend — gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- — mentsindex 45; —
46. de woning op de tiende verdieping met bijbehorende berging in het ber- — gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —

Hypotheek 3/4-vervolg

19-03-2011

Aantekeningen:

8  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

- ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 120) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 46; —
47. de woning op de tiende verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 121) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 47; —
48. de woning op de tiende verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 122) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 48; —
49. de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 123) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 49; —
50. de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 124) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 50; —
51. de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 125) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 51; —
52. de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 126) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 52; —
53. de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het ber- —  
gingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog —  
ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 127) kadastraal bekend —  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte- —  
mentsindex 53; —
54. De woning op de twaalfde verdieping met bijbehorende berging in het —  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans —  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 128) kadastraal bekend

Aantekeningen:

20722 30 174

Ue vervolgblad

## Kadaster

9  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

- gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 54; \_\_\_\_\_
55. de woning op de twaalfde verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 129) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 55; \_\_\_\_\_
56. de woning op de twaalfde verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 130) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 56; \_\_\_\_\_
57. de woning op de twaalfde verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 131) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 57; \_\_\_\_\_
58. de woning op de twaalfde verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 132) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 58; \_\_\_\_\_
59. de woning op de dertiende verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 133) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 59; \_\_\_\_\_
60. de woning op de dertiende verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 134) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 60; \_\_\_\_\_
61. de woning op de dertiende verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 135) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 61; \_\_\_\_\_
62. de woning op de dertiende verdieping met bijbehorende berging in het  
bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans  
nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 136) kadastraal bekend  
gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, apparte-  
mentsindex 62; \_\_\_\_\_

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-ervolg

19-03-201

Aantekeningen:

10  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.3633

63. de woning op de dertiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 137) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 63; —
64. de woning op de veertiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 138) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 64; —
65. de woning op de veertiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 139) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 65; —
66. de woning op de veertiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 140) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 66; —
67. de woning op de veertiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 141) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 67; —
68. de woning op de veertiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans — nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 142) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 68; —
69. de woning op de vijftiende en zestiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 143) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 69; —
70. de woning op de vijftiende en zestiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 144) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 70; —
71. de woning op de vijftiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans —

Anteekeningen:

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 20722 | 30 | 175         |
| 52    |    | vervolgblad |

## Kadaster

11  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

- nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 145) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 71; \_\_\_\_\_
72. de woning op de vijftiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 146) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 72; \_\_\_\_\_
73. de woning op de zestiende en zeventiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 147) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 73; \_\_\_\_\_
74. de woning op de zestiende en zeventiende verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend Coolhaven (thans nog ongenummerd) te Rotterdam, (bouwnummer 148) kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, complexaanduiding 1700-A, appartementsindex 74; \_\_\_\_\_

### SPLITSING

De comparant, handelend als vermeld verklaart, bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap vastgestelde modelreglement, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonder tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tien januari negentienhonder tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1.

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

### REGLEMENT VAN SPLITSING

#### A. DEFINITIES

##### Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- "gebouw": het Registergoed danwel de woontoren, inclusief de overkapping die in de onderhavige splitsing is betrokken;
- "tekening": het in de considerans sub (vi) omschreven plan, bestaande uit een (1) tekening, als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek;
- "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek, daaronder begrepen hij die een beperkt genotsrecht op een appartementsrecht heeft;

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-ervolg

18-03-21

Aantekeningen:

12

KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. "gemeenschappelijke rechten": alle aan (de eigendom van) het gebouw verbonden of daarmee verband houdende rechten, die zijn of worden bestemd om alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars te worden uitgeoefend voor zover niet vallende onder e;
- g. "privé gedeelte": het gedeelte/de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- h. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- i. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek;
- j. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid onder d, Burgerlijk Wetboek;
- k. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- l. "reglement": het onderhavige reglement;
- m. "huishoudelijk reglement": het krachtens het reglement (artikel 44) vast te stellen huishoudelijk reglement;
- n. "vereniging": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;
- o. "Bestuur": het bestuur van vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- p. "artikel" of "artikelen": het artikel of de artikelen van het reglement, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld;

**B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN**  
**Artikel 2.**

- 1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indices 20 en 30, ieder voor éénhonderd twintig/ tienduizendste (120/10.000) aandeel;
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indices 25, 35 en 45, ieder voor éénhonderd eenentwintig/ tienduizendste (121/10.000)aandeel;
  - de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 40 voor éénhonderd tweentwintig / tienduizendste (122/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementsrechten met indices 26 en 71, ieder voor éénhonderd vierentwintig / tienduizendste (124/10.000) aandeel.

Aantekeningen:

|       |             |     |
|-------|-------------|-----|
| 20722 | 30          | 176 |
| 6e    | vervolgblad |     |

## Kadaster

13  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

- de eigenaars van de appartementenrechten met indices 6, 11, 16, 21, 46, 51, 56, 61 en 66, ieder voor éénhonderd vijftiengint/ tienduizendste (125/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 31 en 41, ieder voor éénhonderd zesentwintig/ tienduizendste (126/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 3, 36, 57, 62 en 72, ieder voor éénhonderd zevenentwintig/ tienduizendste (127/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 7, 17 en 67, ieder voor éénhonderd achtentwintig/ tienduizendste (128/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 2, 10, 15, 27, 42, 47 en 52 — ieder voor éénhonderd negentwintig/ tienduizendste (129/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 32, 37, en 65, ieder voor éénhonderd dertig/ tienduizendste (130/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 5, 9, 12, 22, 54, 55 en 64, — ieder voor éénhonderd éénendertig/ tienduizendste (131/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 1, 4, 28, 38, 43, 49, 50, 59 en 60, ieder voor éénhonderd tweëndertig/ tienduizendste (132/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 14, 23, 33, 48 en 63, ieder voor éénhonderd vierendertig / tienduizendste (134/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 18, 53 en 58, ieder voor éénhonderd vijfendertig/ tienduizendste (135/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 8 en 13, ieder voor éénhonderd zesendertig/ tienduizendste (136/10.000) aandeel.
  - de eigenaar(s) van het appartementenrecht met index 68 voor éénhonderd zevenendertig/ tienduizendste (137/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 29 en 44, ieder voor éénhonderd vierenviertig/ tienduizendste (144/10.000) aandeel.
  - de eigenaars van de appartementenrechten met indices 19, 24 en 39, ieder voor éénhonderd vijfenveertig/ tienduizendste (145/10.000) aandeel.
  - de eigenaar(s) van het appartementenrecht met index 34 voor éénhonderd zesenviertig/ tienduizendste (146/10.000) aandeel.
  - de eigenaar(s) van het appartementenrecht met index 73 voor éénhonderd zevenzeventig/ tienduizendste (177/10.000) aandeel.
  - de eigenaar(s) van het appartementenrecht met index 69 voor tweehonderd vijftien/ tienduizendste (215/10.000) aandeel.
  - de eigenaar(s) van het appartementenrecht met index 74 voor tweehonderd vijftiengint/ tienduizendste (225/10.000) aandeel, en
  - de eigenaar van het appartementenrecht met index 70 voor tweehonderd drieënzestig/ tienduizendste (263/10.000) aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

Vervolblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 34-ervolg

13-06-2025

Aantekeningen:

14  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
5. Alle kosten die betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

### **C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS**

#### **Artikel 3.**

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in Artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht, voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

### **D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN**

#### **Artikel 4.**

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met éénendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierkening over dat boekjaar opge-

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |    |     |                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Aantekeningen:                                                                                                         | <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px 10px;">20722</td> <td style="padding: 2px 10px;">30</td> <td style="padding: 2px 10px;">177</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; margin: 0 auto;">7c</div>           vervolgblad         </td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20722 | 30 | 177 | <div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; margin: 0 auto;">7c</div> vervolgblad |  |  |
| 20722                                                                                                                  | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 177   |    |     |                                                                                                                        |  |  |
| <div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; margin: 0 auto;">7c</div> vervolgblad |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |    |     |                                                                                                                        |  |  |
| <b>Kadaster</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |    |     |                                                                                                                        |  |  |
| Vervolgblad Hyp. 3 en 4                                                                                                | <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">         15<br/>         KvV/ib/08122000/splitsing in<br/>         appartementsrechten/8003.5633       </div> <p>steld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste —<br/>         boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgende op de maand, waarop de —<br/>         vereniging van rechtswege ontstaat, en eindigt op de éénendertigste december —<br/>         daaraanvolgend. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds<br/>         de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig ge-<br/>         deelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben,<br/>         inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. —</p> <p>Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in Artikel 32 eerste lid is beslo-<br/>         ten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te —<br/>         stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds. —</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen een maand daar-<br/>         na de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming —<br/>         van de verhouding als is bepaald in Artikel 2 derde lid en vierde lid vastgesteld —<br/>         met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van die in Arti-<br/>         kel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdra-<br/>         gen is betaald in mindering wordt gebracht. —</li> <li>3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in Artikel 5 (tweede -<br/>         lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars wor-<br/>         den terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.<br/>         Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde ver-<br/>         schil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. —</li> <li>4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven<br/>         gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen één maand na de vaststelling van de —<br/>         exploitatierekening aanzuiveren. —</li> <li>5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereige-<br/>         naars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. —</li> </ol> <p><b>Artikel 5.</b> —</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur<br/>         evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in Artikel 4 eerste lid -<br/>         wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het ko-<br/>         mende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze —<br/>         vergadering stelt de begroting vast. —</li> <li>2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat -<br/>         bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het —<br/>         aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhou-<br/>         ding als is bepaald in Artikel 2. —<br/>         De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum<br/>         van het bedoelde aandeel maandelijks één/twaalfde aan de vereniging bij vooruit-<br/>         betaling te voldoen. —</li> <li>3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar zijn<br/>         vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen —</li> </ol> |       |    |     |                                                                                                                        |  |  |

Hypotheek 3/4-vervolg

19.003.01

## Aantekeningen:

16  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. — Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

### Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge Artikel 4 en/of Artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van eenhonderd gulden (NLG 100,—) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. — Artikel 29A is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 4 vierde lid heeft voldaan, — wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die breukdelen van die eigenaars als vermeld in Artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmede verbandhoudende incasso-kosten, schade en interessen van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

### Artikel 7.

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

### E. VERZEKERINGEN.

#### Artikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars voor wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op — basis van uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief — sloop- en opruimkosten). Tevens zal het bestuur een verzekering afsluiten voor de

Aantekeningen:

20722 30 178

De vervolgblad

## Kadaster

17  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.

Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in lid 1 bepaalde, door de vergadering vastgesteld, of het verzekerd bedrag van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde zal door het bestuur 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 als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste drie zinnen van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van drie promille (3 o/oo) van het bedrag waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd zulks met een minimum van tienduizend gulden (NLG 10.000,00), te boven gaan indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor die eigenaar of eigenaars van de privé gedeelte(n) waaraan de schade is ontstaan. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke 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 zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomen.*

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 34-ervolg

19.09.2014

Aantekeningen:

18

KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

de 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 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijftienvintig duizend gulden (NLG 25.000,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door de voorzitter ge- waarmede afschrift van de notulen der vergadering

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze 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 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Indien in verband met het enig privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerder boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar.

Indien voor belendende appartementen eveneens in verband met het door de eigenaar casu quo gebruiker uitgeoefende bedrijf een hoger dan normale premie voor opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat die eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

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

##### **Artikel 9.**

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig en voor zover niet vallende onder het bepaalde in lid 2, van dit artikel:
  - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen van de privé gedeelten - de buitengevels —

Aantekeningen:

20722

30

179

2<sup>e</sup>

vervolgblad

## Kadaster

19

KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de —  
buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk —  
en het privé gedeelte, de balkon(loggia)constructies, de terrassen, de gangen,  
de daken en dakbedekkingen met bijbehorende dakisolatie, daaronder tevens  
begrepen de daken en dakbedekkingen met bijbehorende dakisolatie van de —  
dakterrassen van de appartementsrechten met indices 69, 70, 73, en 74, de —  
schoorstenen, de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, alsmede (het standaard)  
hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw —  
zitten, de borstweringen, schachten bestemd voor de doorvoer van leidingen —  
etcetera; \_\_\_\_\_

- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor  
luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemel- en —  
gootwater en riolering, de leidingen voor gas, water, elektriciteit en telefoon —  
vanaf de aansluiting op de dienstleidingen tot aan de meterkasten van de privé  
gedeelten, de hydrofoor, de lifteninstallatie, de glazenwasinstallatie met —  
bijbehorende rails en verder toebehoren op de daken van de woningen, de —  
gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale  
aardingswerken of voorzieningen, de alarminstallatie en de systemen voor —  
oproep en deuropeners, alles voorzover die installaties ten dienste van een —  
privé gedeelte strekken. \_\_\_\_\_
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toe-  
gestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de —  
gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privégedeelten bevinden. \_\_\_\_\_

### Artikel 10.

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

### Artikel 11.

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

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement —  
en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen —  
inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars en gebruikers. —

### Artikel 12.

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 zijn bestemd, en het daarin plaatsen van fiet- —  
sen, bromfietzen of voertuigen en voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn —  
bestemd. \_\_\_\_\_
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet wor-  
den gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het —  
aanbrengen van decoraties en dergelijke. \_\_\_\_\_

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-ervolg

19-03-2021

Aantekeningen:

20  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

3. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de —  
geldende richtlijnen ter plaatse. —  
Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels gesteld worden omtrent het —  
buiten plaatsen van containers en het gebruik van de containerruimte. —
4. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toe-  
stemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken. —

#### Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verbo-  
den. —
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privé gedeelten —  
van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen,  
spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotel-antennes en in het algemeen —  
uitstekende voorwerpen (daaronder begrepen: wasgoed) aan de buitenzijde van —  
het gebouw, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of vol-  
gens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. —
3. De vergadering, die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen —  
kunnen een reeds verleende toestemming intrekken. —
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen —  
van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeen- —  
schappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend  
gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen. —

#### Artikel 14.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen ver-  
andering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk of de con-  
structie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien  
de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht. —

#### Artikel 15.

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

#### Artikel 16.

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

#### G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN.

#### Artikel 17.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé —  
gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder —  
toebrengt. —

Aantekeningen:

20722 30 180

10<sup>e</sup> vervolgblad

## Kadaster

21  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daarvoor vastgestelde bestemming, welke bestemming is: woning met berging.  
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken. In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht, dat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en een contactgeluidsisolatie van tien decibel ( $l_c=10dB$ ), overeenkomstig de norm NEN 5077 (1991) en wijzigingsblad 5077/A1 (mei 1997) of meer gewaarborgd wordt.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.  
Voor iedere eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht dat is aangesloten op de centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:
  - a. de inregelkleppen van de mechanische afzuiging in het appartement mogen niet van stand worden gewijzigd;
  - b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de inregelklep van de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuiginstallatiesysteem;
  - c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.
8. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

**Artikel 18.**

Hypotheken 3/4-ervolg

19/03/24

## Aantekeningen:

22  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te ———  
(doen)onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te —  
nemen. ———  
Tot dat onderhoud behoort met name ondermeer: het binnenschilder-, behang-, —  
voeg- en tegelwerk, de afwerkklagen van de vloeren en de muren dienende tot af- —  
scheiding van privé gedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke —  
zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeen- —  
schappelijk en het privé gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging  
van het hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en —  
leidingen. ———  
Tevens zal de eigenaar/gebruiker van de appartementenrechten met index 69, 70, —  
73 en 74 de tegels van het/de dakterrassen behorend tot deze appartementsrechten  
moeten onderhouden zodanig dat aan de (bitumineuze) dakbedekking geen schade  
ontstaat. ———  
Bij gebreke van zorgvuldig onderhoud is deze eigenaar en/of gebruiker aanspra- —  
kelijk voor de aan (bitumineuze) dakbedekking ontstane schade. ———  
De eigenaar en/of gebruiker zal de besluiten van de vergadering en het bepaalde in  
het huishoudelijk reglement ter zake van de aanleg, het onderhoud en de belasting  
van het (dak)terras in acht moet nemen. ———
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te ne- —  
men met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschap- —  
pelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij —  
dient ervoor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeen- —  
schappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. ———
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschap- —  
pelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van —  
een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere des- —  
betreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewer- —  
king te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereni- —  
ging vergoed. ———
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte —  
de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de  
toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker —  
met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een  
machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt —  
voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verzocht. —
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 gebrui- —  
kers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waar- —  
schuwen en de nodige maatregelen te nemen. ———

Aantekeningen:

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 20722 | 30 | 101         |
| 1/e   |    | vervolgblad |

## Kadaster

23  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

### Artikel 19

- Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de gemeenschappelijke installaties voor radio, televisie en dergelijke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
- Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, televisie, telefoon-, eventuele centrale muziek- en brandinstallaties, met bijbehorende meters en installaties gedogen.
- Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de voorzieningen welke thans in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.

### Artikel 20.

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

### Artikel 21.

- Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
- Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degenen die voor de schade aansprakelijk is.
- Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degenen die voor de schade aansprakelijk is.
- Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé gedeelte.

### Artikel 22.

- Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
- Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op de terrassen of balkons te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers of het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

18-06-2025

Aantekeningen:

24  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

## Artikel 23.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

## II. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN (GEDEELTEN VAN) ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

## Artikel 24.

1. Een eigenaar kan (gedeelten van) zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgestelde en gedagtekende verklaring, inhoudende dat hij de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien de tekst van de in dit lid bedoelde verklaring is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan en ander in gebruik wordt gegeven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.  
Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot in gebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte te stellen.
5. Niettegenstaande de in gebruikgeving van een privégedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorafschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

## Artikel 25.

Aantekeningen:

|                 |    |             |
|-----------------|----|-------------|
| 20722           | 30 | 182         |
| 12 <sup>c</sup> |    | vervolgblad |

## Kadaster

25  
KvV/tb/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 laatste-  
noemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de be-  
trokken 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 ver-  
schuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse  
huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

### Artikel 26.

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet  
betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet gete-  
kend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben  
of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé ge-  
deelte betrokken heeft dan wel ingebruik houdt, kan door het bestuur hieruit wor-  
den verwijderd en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeel-  
ten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het  
bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het  
privé gedeelte.  
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontrui-  
ming heeft aangemaand.  
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeen-  
schappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

### I. ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN.

### Artikel 27.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, of het eventuele huishoudelijk reglement of  
de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek 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 on-  
danks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen an-  
dermaal een of meer der genoemde gedragingen verriicht of voortzet, de vergade-  
ring kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

hypotheken 3/4-vervolg

19-09-2011

Aantekeningen:

26

KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte 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.

#### **J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT**

##### **Artikel 28.**

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. De vervreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38, zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in arti-

Aantekeningen:

|                  |    |     |
|------------------|----|-----|
| 20722            | 30 | 183 |
| / 3e vervolgblad |    |     |

## Kadaster

27  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- kel 38, vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende —  
hetwelk de vervreemder eigenaar was. —  
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere —  
rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak heeft plaatsgehad. —
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de ver-  
schuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover de-  
ze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding. —
  5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkom-  
sten op naam van de verkrijger gesteld worden. —
  6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde —  
lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. —
  7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage —  
verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de ver-  
vreemder. —
  8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. —

### K. OVERTREDINGEN

#### Artikel 29A.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van dit re-  
glement, of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar —  
hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waar-  
schuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding  
of niet-nakoming. —
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing —  
kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de —  
vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke —  
overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene —  
tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de ander-  
e maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het regle-  
ment. —
3. De te verbieden boeten komen ten bate van de vereniging, danwel ten behoeve —  
van het reservefonds indien tot de instelling van een reservefonds is besloten. —
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid met —  
uitzondering van de laatste regel van toepassing. —
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een —  
eigenaar. —

### L. ONDERSPLITSING

#### Artikel 29B

Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toe-  
stemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden —  
kan stellen. —

### M. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VER- ENIGING VAN EIGENAARS

Hypotheek 34-vervolg

18-09-201

Aantekeningen:

28  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

## I. Algemene Bepalingen

### Artikel 30.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Woonstoren "Ter Hooch"; zij is gevestigd te Rotterdam en kan handelen onder de naam: "V.V.E Ter Hooch".
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en wel met name het beheer van het gebouw zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

### Artikel 31.

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

### Artikel 32.

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van Artikel 38, vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.  
De bijdrage tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in Artikel 5, eerste lid.  
Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in Artikel 38 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in Artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet juncto artikel L.15, eerste lid, van de Algemene Burgerlijke Pensioenwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

## II. Vergadering van eigenaars

### Artikel 33.

Aantekeningen:

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 20722 | 30 | 184         |
| 14e   |    | vervolgblad |

Kadaster

29  
KvV/tb/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Rotterdam of op een door — het bestuur nader vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt een vergadering — gehouden, waarin, in overeenstemming met Artikel 4 eerste lid, door het bestuur — de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter — van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste twintig procent (20%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks — schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bij — eengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één — maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers be — voegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. — 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 — treedt de plaatsvervangende voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangende — voorzitter afwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voor — zitter 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 huishou — delijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de — vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien — dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 — Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

#### Artikel 34.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 — derde lid Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximaal uit te brengen stemmen bedraagt tienduizend (10.000).
3. Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als over — eenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in Artikel 2, lid 1.

#### Artikel 35.

Hypotheek 3/4-vervolg

18-2013-01

Aantekeningen:

30  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

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

**Artikel 36.**

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

**Artikel 37.**

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
3. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte 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, hetwelk 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.
4. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
5. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars respectievelijk de in lid 1 onder b van Artikel 38 bedoelde eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
6. In een vergadering, waarin minder dan een/vierde van het in Artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig Artikel 5, eerste lid, en Artikel 33, tweede lid, op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de eigenaars bij de uitnodiging voor de vergadering nader zijn geïnformeerd.

Aantekeningen:

|                  |    |             |
|------------------|----|-------------|
| 20722            | 30 | 185         |
| 1/1 <sup>e</sup> |    | vervolgblad |

## Kadaster

31  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 38.

- 1.a De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
- 1.b De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in Artikel 2, lid 4, voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en).  
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.  
Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.
2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenvurfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voorzover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden, zulks met dien verstande dat bedoelde beslissing voor de eerste maal worden genomen door de Verenootschap voor- noemd.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der 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 het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebracht stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

19-03-21

Aantekeningen:

32

KvV/lb/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

- twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. \_\_\_\_\_
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. \_\_\_\_\_
- In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. \_\_\_\_\_
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. \_\_\_\_\_
8. Het in het vijfde en zesde lid, juncto het zevende 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. \_\_\_\_\_
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_

#### Artikel 39

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

#### Artikel 40

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

#### III. Bestuur van de vereniging

#### Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars benoemd worden door de vergadering. \_\_\_\_\_

Aantekeningen:

|                 |    |            |
|-----------------|----|------------|
| 20722           | 30 | 186        |
| 16 <sup>e</sup> |    | vervalgdad |

## Kadaster

33  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter — van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit — hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden. —
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde — worden ontslagen. —
  3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gel — den gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke herstellings — werkzaamheden en vernieuwingen als bedoeld in Artikel 4 eerste lid, onvermin — derd het bepaalde in Artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met be — trekking tot het beheer van de middelen van de vereniging. De vergadering kan — besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in — de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opga — ven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld — in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen — administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder — zullen worden overeengekomen. —
  4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en — berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het ver — richten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een — nader door de vergadering vast te stellen bedrag te hoven gaande. Voor zolang dit — bedrag een/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastge — stelde begroting. —  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor — het nemen van conservatoire maatregelen. —
  5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maat — regelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het — bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande — dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de — vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van — de voorzitter van de vergadering. Voor zolang dit bedrag niet is vastgesteld is dit — bedrag gelijk aan een/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende — boekjaar vastgestelde begroting. —
  6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betref — fende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die — eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle — op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en be — scheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnum — mer van het bestuur. —
  7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit — meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid —

Hypotheek 3/4-ervolg

18-06-2025

Aantekeningen:

34

KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursle-  
den aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. \_\_\_\_\_

Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de  
nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

8. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, ver-  
vreemden of bezwaren van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen  
machtiging van de vergadering. \_\_\_\_\_

9. Het bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuurders vertegenwoor-  
digt/vertegenwoordigen de vereniging in en buiten rechte. \_\_\_\_\_

#### Artikel 42.

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

#### Artikel 43.

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

#### M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

#### Artikel 44.

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

a. besluiten als bedoeld in Artikel 38, eerste lid, onder b en de uitwerking daar-  
van; \_\_\_\_\_

b. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke  
zaken, de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het  
huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; \_\_\_\_\_

c. het gebruik van privé gedeelten; \_\_\_\_\_

d. het gebruik van de container(s)ruimte, nabij het Registergoed en gelegen in  
de onderbouw, zoals is aangegeven op de aan deze akte als **BIJLAGE II** ge-  
hechte situatieschetsen, de dato zestien november tweeduizend en welke  
container(s)ruimte bij afzonderlijke akte door de in Artikel 30 vermelde ver-  
eniging zal worden verkregen; \_\_\_\_\_

e. de orde van de vergadering; \_\_\_\_\_

f. de instructie aan het bestuur; \_\_\_\_\_

g. vaststelling van de hoogte van de boete(n), welke ingevolge het bepaalde in  
Artikel 29A, lid 2 opgelegd kunnen worden; \_\_\_\_\_

h. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;  
alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement is geregeld. Bepalin-  
gen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderhavige  
reglement worden voor niet geschreven gehouden. \_\_\_\_\_

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld,  
gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het —

Aantekeningen:

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 20722 | 30 | 187         |
| 17    | e  | vervolgblad |

## Kadaster

35  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

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

### N. INDEXCLAUSULE

#### Artikel 45.

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid bedoeld bedrag respectievelijk de door de vergadering vast te stellen bedragen zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie der reeks van werknemersgezinnen, op basis negentienhonderdvijfennegentig is honderd (1995=100).

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

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaand reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

### O. BEPALINGEN

#### Artikel 46

Op de eigenaars zijn, ieder voor zover het hem of haar betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen in de hiervoor omschreven akte, houdende vestiging van de erfpacht, op zeventwintig juli tweeduizend verleden voor notaris Mr H. Oudenaarden, voornoemd, waarin woordelijk voorkomt:

#### "2. Bepalingen

*De erfpacht is verleend onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2.2. te vermelden aanvullende casu quo afwijkende bepalingen, verder aan te duiden als "Bijzondere bepalingen"*

#### 2.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

14-06-2025

Aantekeningen:

36  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

De Algemene Bepalingen voor erfpacht zijn vastgesteld bij besluit van de raad van de Gemeente van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig en neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig voor

Mr H.M.J.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 12713, nummer 4.

Erfpachter heeft bij het sluiten van de Overeenkomst een exemplaar van de Algemene Bepalingen voor erfpacht ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen. Uit de Algemene Bepalingen voor erfpacht worden hier speciaal vermeld:

a. "Artikel 4.

MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAARBIJ.

4.1 De Erfpachter aanvaardt de Milieुरapportage als basis voor de Erfpacht en erkent daarmee, dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in respectievelijk artikel 4.2 en in de artikelen 4.3 en 23.4 van de Algemene Bepalingen.

4.2 Is er sprake van Restverontreiniging en is de Onroerende Zaak daardoor niet geschikt voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, dan geldt de navolgende regeling.

Is ook gelet op de stand van de wetenschappelijke en technische kennis bij het onderkennen van de Overeenkomst Tot Vestiging aan beide in de vorige volzin vermelde voorwaarden voldaan, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik. In de overige gevallen zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. De randvoorwaarden daarbij zijn, dat de Erfpachter slechts bij beëindiging van de Erfpacht recht heeft op vergoedingen en wel uitsluitend de vergoeding, als bedoeld in artikel 25.1 en artikel 25.2 van de Algemene Bepalingen. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan zullen arbiters een oplossing geven die bindend is voor Partijen. Deze arbiters zijn daarbij ook gehouden aan eerder vermelde randvoorwaarden.

4.3 Is sprake van:

- a. een ondeugdelijke Milieुरapportage,
- b. een ondeugdelijke aan de Milieुरapportage ten grondslagliggend onderzoek; en/of
- c. ondeugdelijke informatie betreffende de juridische positie van Partijen ter zake van Bodemverontreiniging of ontbreekt elke informatie daaromtrent; en/of is de Gemeente tekortgeschoten in:
- d. de uitvoering van maatregelen die in de Milieुरapportage zijn aangegeven; en/of
- e. de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen 3.1 en/of 4.2 van de Algemene Bepalingen, dan geldt dien aangaande onverkort de wettelijke regeling.

b. "Artikel 13.

TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING, VERVREEMDING, VERHUUR EN VERPACHTING VAN DE ERFPACHT.

13.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van B en W is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan

- a. te splitsen in appartementenrechten;
- b. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
- c. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; of

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantekeningen:                       | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>20722 30</span> <span>188</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <span>18</span> <span>vervolgblad</span> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <h2 style="margin: 0;">Kadaster</h2> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vervolgblad Hyp. 3 en 4              | <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> 37<br/> KvV/ib/08122000/splitsing in<br/> appartementenrechten/8003.5633 </div> <p>d. te verhuren of te verpachten, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. _____</p> <p>(....) _____</p> <p>13.4 Indien de Erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel bepaald voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing. _____</p> <p>c. "Artikel 19. _____</p> <p><u>DERDENWERKING.</u> _____</p> <p>19.3 De Erfpachter zal bij: _____</p> <p>a. overdracht van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan, of _____</p> <p>b. bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht _____</p> <p>zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolgers casu quo de beperkt gerechtigde.", en _____</p> <p>d. "Artikel 23. _____</p> <p><u>EINDE VAN DE ERFPACHT.</u> _____</p> <p>(...) _____</p> <p>23.4.1 De Erfpachter kan de Erfpacht slechts opzeggen, indien de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik en de Gemeente terzake van haar verplichtingen dien aangaande in verzuim is." _____</p> <p><u>2.2. bijzondere bepalingen.</u> _____</p> <p><u>Artikel 1.</u> _____</p> <p><u>DUUR</u></p> <p>De Erfpacht heeft een duur van negenennegentig jaar verminderd met de periode vanaf drie juli tweeduizend tot heden en eindigt middelen op twee juli tweeduizend negenennegentig om vierentwintig honderd uur (24.00 uur). _____</p> <p><u>Artikel 2</u></p> <p><u>AFLEVERING EN AANVAARDING</u></p> <p><u>STAAT VAN AFLEVERING</u></p> <p>1. De Gemeente heeft de Onroerende Zaak op drie juli tweeduizend afgeleverd in de staat zoals vermeld in: _____</p> <p>a. Conclusie Toetsingscommissie Bodemsanering inzake de lokatie _____</p> <p>Coolhaven/Rochussenstraat, deellocatie I (ten westen van de Pieter de Hoochbrug), te Rotterdam, veertien januari negentienhonderd negenennegentig, nummer 99-01-02 en Toezending beschikking inzake vaststelling ernst en urgentie, instemming saneringsplan en advertentie tekst met betrekking tot de locatie Coolhaven hoek Rochussenstraat/Pieter de Hoochweg (Coolhaventorens deellocatie II), code: RT/496/2394/840, twee juni negentienhonderd negenennegentig. _____</p> <p>b. de Bepalingen inzake aflevering van de grond. _____</p> <p>Een kopie van de sub a genoemde conclusies, en een exemplaar van de sub b genoemde bepalingen worden aan deze akte als Bijlage II gehecht. _____</p> <p>2. De Erfpachter heeft de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering aanvaard, zulks met inachtneming van het bepaalde in het eerder in deze akte speciaal vermelde artikel 4 van de Algemene Bepalingen. _____</p> <p><u>Artikel 3</u></p> <p><u>EIGENDOMSGARANTIE</u></p> <p>De Gemeente garandeert de Erfpachter dat zij de eigendom van de Onroerende Zaak bezit. _____</p> <p><u>Artikel 4.</u> _____</p> |

Hypotheken 34-vervolg

18-06-2025

Aantekeningen:

38  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

## BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. De Onroerende Zaak is:
  - a. vrij van hypotheken, bestagen en inschrijvingen daarvan;
  - b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze akte en/of de Openbare Registers.
2. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.
3. De Gemeente staat, met inachtneming van het bepaalde in lid 4, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst niet waren ingeschreven.
4. Is de Onroerende Zaak behept met een last of beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

## Artikel 5.

### CANON.

De Canon bedraagt vierhonderd zestigduizend achthonderd tweeënzestig gulden en tweeënzestig cent (NLG 416.862,72) per jaar.

## Artikel 6.

### AFKOOP VAN DE CANONVERPLICHTING VOOR DE EERSTE BEWONER.

- 6.1. In afwijking van artikel 8.2.4 en artikel 8.3.3 van de Algemene Bepalingen kan, indien de Erfpacht gedurende de eerste twee jaren geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd en op de opvolgende Erfpachter de eerste bewoner - verder te noemen: eerste bewoner - is van de woning deel uitmakende van het te vervreemden recht, de verplichting tot betaling van de Canon alsnog worden afgekocht tot het éénenvijftigste jaar, gedurende de laatste negenenvertig jaren voor een afkoop som gelijk aan tien procent (10%) van de grondwaarde.
- 6.2. De in het vorige lid bedoelde afkoopmogelijkheid vervalt, indien de eerste bewoner niet vóór het passeren van de akte van levering schriftelijk heeft medegedeeld of hij van die afkoopmogelijkheid gebruik maakt.

## Artikel 7.

### AFKOOP

De erfpachter heeft de verplichting tot het betalen van de canon gedurende de eerste vijfzig jaren afgekocht tot drie juli tweeduizend vijftig door betaling aan de Gemeente van zes miljoen negenhonderd zevenenvertig duizend zevenhonderd twaalf gulden (NLG 6.947.712,-)

## Artikel 8.

### BOUWPLICHT

Erfpachter is verplicht op de Onroerende Zaak twee woonstorens met ieder vierenzeventig (74) appartementen (enzovoorts) te bouwen, overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 98/3540/30 ingeschreven bouwplan waarvoor op negenentwintig december negentienhonderd negennegentig de Bouwvergunning is verleend.

## Artikel 9.

### BESTEMMING EN GEBRUIK

De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen en dient als zodanig gebruikt te worden.

## Artikel 10.

### OVERDRACHT VAN RECHTEN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|
| Aantekeningen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 20722 30 189<br>19e vervolgblad |
| <b>Kadaster</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                 |
| 39<br>KvV/ib/08122000/splitsing in<br>appartementenrechten/8003.5633                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                 |
| <p><u>Enzovoorts</u></p> <p><u>Artikel 12</u><br/><u>VERGUNNING</u><br/>Het Hoogheemraadschap van Schieland te Rotterdam heeft uit waterstaatkundige be-<br/>langen bij haar besluit van zesentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, —<br/>kenmerk nr/jaar 432/1999 aan de Erfpachter de vergunning verleend tot de in Artikel 8<br/>vermelde bouw van de twee woontorens, van welk besluit een kopie als BIJLAGE III —<br/>aan deze akte wordt gehecht.</p> <p><u>Artikel 15</u><br/><u>VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN</u><br/>Ter nadere uitvoering van de sub A vermelde overeenkomst verleent de Gemeente bij —<br/>deze aan de Erfpachter, die bij deze aanvaardt, de navolgende erfdienstbaarheden. —</p> <p>a. <u>Recht van Overbouwing</u><br/>Ten behoeve van de Onroerende Zaak als heersend erf en ten laste van die ge-<br/>deelten van het aan de Onroerende Zaak grenzend openbaar gebied, kadastraal<br/>bekend gemeente Delfshaven, sectie F nummer 2638 en diezelfde gemeente, sec-<br/>tie E nummer 1695, zoals die gedeelten met een schuine en onderbroken stree-<br/>parcering zijn aangegeven en vermeld als recht van overbouwing op voormelde<br/>als BIJLAGE I aan deze akte te hechten tekening (kenmerk ug-coolhaven) als<br/>dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouwing, voor het hebben, houden en<br/>onderhouden voor rekening en risico van de Erfpachter van een overbouwing op<br/>de wijze zoals is aangegeven in het bij Artikel 8 vermeld bouwplan.</p> <p>b. <u>Recht van Onderbouwing/Onderkeldering</u><br/>Ten behoeve van de Onroerend zaak als heersend erf en ten laste van die ge-<br/>deelten van het aan de Onroerende Zaak grenzend openbaar gebied, kadastraal<br/>bekend Gemeente Delfshaven sectie F nummer 2638 en diezelfde gemeente, sec-<br/>tie E nummer 1695, zoals die gedeelten met een cirkelarcering zijn aangegeven<br/>op de als BIJLAGE IV aan deze akte te hechten tekening, de dato achtentwintig<br/>juni tweeduizend, (kenmerk ug-coolhaven 1) als dienend erf, de erfdienstbaar-<br/>heid van onderbouwing en onderkeldering voor het hebben, houden en onder-<br/>houden voor rekening en risico van de Erfpachter van een onderbouwing en onder-<br/>keldering op de wijze zoals is aangegeven in het sub a vermeld bouwplan.</p> <p>Vermelde erfdienstbaarheden hebben met betrekking tot de Onroerende Zaak, voor wat<br/>betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de kadastrale percelen Delfshaven, sectie F nummers 2636 en 2637 op: —<br/>de woontoren "Ter Heem" en —</li><li>- de kadastrale percelen Delfshaven, sectie E nummers 1691 en 1692 op: —<br/>de woontoren "Ter Hooch". —</li></ul> <p>Voor de in Artikel 12 vermelde vergunning wordt verwezen naar de bij het Register-<br/>goed vermelde aantekening, welke deel uitmaakt van vermelde vergunning. —</p> <p><b><u>P. OVERGANGSBEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE VOLGENDE</u></b><br/><b><u>ARTIKELEN</u></b><br/><b><u>Artikel 47.</u></b></p> |  |                                 |

Aantekeningen:

40  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

- Artikel 32: \_\_\_\_\_  
In afwijking van Artikel 32 kan geen onderhoudsreservefonds worden gevormd —  
voordat alle appartementsrechten door de Vennootschap zijn verkocht, tenzij bij —  
dat besluit van de vergadering tevens de Vennootschap van bijdragen aan dat —  
fonds wordt uitgesloten; \_\_\_\_\_
- de Vennootschap is, gedurende de periode dat zij nog appartementsrechten in —  
eigendom heeft en deze appartementsrechten in eigendom heeft en deze apparte- —  
mentsrechten niet verkocht zijn, slechts verplicht bij te dragen aan de kosten van —  
technisch onderhoud van de lifteninstallatie, mechanische ventilatie, videofoonin- —  
stallatie danwel enige ander (technische) installatie, verzekeringen voor wettelij- —  
ke aansprakelijkheid en opstal. De Vennootschap is niet verplicht bij te dragen aan —  
een eventuele in de begroting op te nemen post "dagelijks onderhoud/diversen". —  
Tevens is de Vennootschap niet verplicht bij te dragen aan eventuele uitbreidingen —  
van de technische installaties en het onderhoud van deze uitbreidingen, \_\_\_\_\_
- Eventuele bepalingen in het reglement of het huishoudelijk reglement ingevolge —  
welke het ingebruiknemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de —  
toestemming van de vergadering van eigenaars, is niet van toepassing op de eerste —  
bewoners; \_\_\_\_\_
- De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem het beheer van —  
gemeenschappelijke gedeelten is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of —  
overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken —  
over een periode langer dan één jaar na de algemene oplevering van het gebouw, —  
tenzij die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere verplichting moeten —  
worden aangegaan, danwel tenminste twee/derde van de appartementsrechten —  
door de Vennootschap voornoemd, aan derden is overdragen; \_\_\_\_\_
- Voor de eerste maal wordt door de Vennootschap voor de periode tot één jaar na —  
de algemene oplevering van het gebouw, nader aangewezen een administratief —  
beheerder als bedoeld in Artikel 41 lid 3. \_\_\_\_\_

#### Q. TOESTEMMING GEMEENTE ROTTERDAM

#### SPLITSING ERFPACHTCANON

#### Artikel 48.

Blijkens een aan de akte als BIJLAGE III te hechten brief, de dato dertig november —  
tweeduizend van de gemeente Rotterdam, kenmerk 702789/04035949, heeft de ge- —  
meente Rotterdam als eigenaresse van de bij het gebouw behorende (onder-)grond de —  
onderhavige splitsing in appartementsrechten goedgekeurd onder de hierna te vermel- —  
den voorwaarden overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.2.2. van de van toepassing —  
zijnde Algemene Bepalingen voor erfpacht, alsmede heeft er in toegestemd dat de —  
grondwaarde, welke aan het Registergoed wordt toegekend ten bedrage van drie mil- —  
joen vijfhonderd zevenentwintig duizend vierhonderd achteventig gulden en achten- —  
dertig cent \_\_\_\_\_

(NLG 3.527.458,38), wordt gesplitst en omgeslagen over de bij deze akte ontstane —  
appartementenrechten als volgt: \_\_\_\_\_

|                |  |                             |    |     |
|----------------|--|-----------------------------|----|-----|
| Aantekeningen: |  | 20722                       | 30 | 190 |
|                |  | 20 <sup>e</sup> vervolgblad |    |     |

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

41  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

|                |   |                                                                                                     |
|----------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| indexnummer 1  | : | tweeënveertig éénduizend honderd zestien gulden en zestig —<br>cent (NLG 42.116,60);                |
| indexnummer 2  | : | veertig duizend negenhonderd vijfenzestig gulden en elf cent —<br>(NLG 40.965,11);                  |
| indexnummer 3  | : | negenendertig duizend vijfhonderd zevenennegentig gulden en<br>vijfenveertig cent (NLG 39.597,45);  |
| indexnummer 4  | : | tweeënveertig duizend vijfhonderd achtenveertig gulden en —<br>vierennegentig cent (NLG 42.548,94); |
| indexnummer 5  | : | eenenveertig duizend driehonderd zesennegentig gulden en —<br>zestig cent (NLG 41.396,60);          |
| indexnummer 6  | : | veertig duizend achtentwintig gulden en viereennegentig cent —<br>(NLG 40.028,94);                  |
| indexnummer 7  | : | negenendertig duizend negenhonderd zevenenvijftig gulden en<br>vijfenveertig cent (NLG 39.957,45);  |
| indexnummer 8  | : | veertig duizend tweehonderd vijfenveertig gulden en elf cent —<br>(NLG 40.245,11);                  |
| indexnummer 9  | : | tweeënveertig duizend negenhonderd eenentachtig gulden en —<br>achtentwintig cent (NLG 42.981,28);  |
| indexnummer 10 | : | eenenveertig duizend achthonderd achtentwintig gulden en —<br>vierentachtig cent (NLG 41.828,84);   |
| indexnummer 11 | : | veertig duizend vierhonderd eenenzestig gulden en achten- —<br>twintig cent (NLG 40.461,28);        |
| indexnummer 12 | : | veertig duizend driehonderd achtentachtig gulden en viereenne-<br>gentig cent (NLG 40.388,94);      |
| indexnummer 13 | : | veertig duizend zeshonderd zevenenzeventig gulden en vijfen-<br>veertig cent (NLG 40.677,45);       |
| indexnummer 14 | : | drieënveertig duizend vierhonderd twaalf gulden en zevenen-<br>zeventig cent (NLG 43.412,77);       |
| indexnummer 15 | : | tweeënveertig duizend tweehonderd eenenzestig gulden en —<br>achtentwintig cent (NLG 42.261,28);    |
| indexnummer 16 | : | veertig duizend achthonderd tweeënnegentig gulden en ze- —<br>venenzeventig cent (NLG 40.892,77);   |
| indexnummer 17 | : | veertig duizend achthonderd eenentwintig gulden en achten- —<br>twintig cent (NLG 40.821,28);       |
| indexnummer 18 | : | eenenveertig duizend zevenendertig gulden en vijfenveertig —<br>cent (NLG 41.037,45);               |
| indexnummer 19 | : | achtenveertig duizend tweehonderd zesendertig gulden en zes-<br>tig cent (NLG 48.236,60);           |
| indexnummer 20 | : | zesendertig duizend zevenhonderd zeventien gulden en vijfen-<br>veertig cent (NLG 36.717,45);       |
| indexnummer 21 | : | eenenveertig duizend zevenhonderd zesenvijftig gulden en —<br>zestig cent (NLG 41.756,60);          |

Hypotheek 3/4-vervolg

Kadaster

## Aantekeningen:

42  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

- indexnummer 22 : eenenveertig duizend zeshonderd vijfentachtig gulden en elf —  
cent (NLG 41.685,11); \_\_\_\_\_
- indexnummer 23 : eenenveertig duizend negenhonderd tweeënzeventig gulden en  
zevenenzeventig cent (NLG 41.972,77); \_\_\_\_\_
- indexnummer 24 : negenenveertig duizend achthonderd twintig gulden en drieën-  
veertig cent (NLG 49.820,43); \_\_\_\_\_
- indexnummer 25 : zevenendertig duizend vijfhonderd eenentachtig gulden en —  
achtentwintig cent (NLG 37.581,28); \_\_\_\_\_
- indexnummer 26 : tweeënveertig duizend zeshonderd eenentwintig gulden en —  
achtentwintig cent (NLG 42.621,28); \_\_\_\_\_
- indexnummer 27 : tweeënveertig duizend vijfhonderd achtenveertig gulden en —  
vierennegentig cent (NLG 42.548,94); \_\_\_\_\_
- indexnummer 28 : tweeënveertig duizend achthonderd zesendertig gulden en zes-  
tig cent (NLG 42.836,60); \_\_\_\_\_
- indexnummer 29 : vijftig duizend zeshonderd vierentachtig gulden en zesentwin-  
tig cent (NLG 50.684,26); \_\_\_\_\_
- indexnummer 30 : achtendertig duizend vierhonderd vijfenveertig gulden en elf —  
cent (NLG 38.445,11); \_\_\_\_\_
- indexnummer 31 : drieënveertig duizend vierhonderd vijfentachtig gulden en elf —  
cent (NLG 43.485,11); \_\_\_\_\_
- indexnummer 32 : drieënveertig duizend vierhonderd twaalf gulden en zevenen-  
zeventig cent (NLG 43.412,77); \_\_\_\_\_
- indexnummer 33 : drieënveertig duizend zevenhonderd gulden en drieënveertig —  
cent (NLG 43.700,43); \_\_\_\_\_
- indexnummer 34 : eenenvijftig duizend vijfhonderd achtenveertig gulden en ne-  
gen cent (NLG 51.548,09); \_\_\_\_\_
- indexnummer 35 : negenendertig duizend driehonderd acht gulden en viernenne-  
gentig cent (NLG 39.308,94); \_\_\_\_\_
- indexnummer 36 : vierenveertig duizend driehonderd achtenveertig gulden en —  
vierennegentig cent (NLG 44.348,94); \_\_\_\_\_
- indexnummer 37 : vierenveertig duizend tweehonderd zesenzeventig gulden en —  
zestig cent (NLG 44.276,60); \_\_\_\_\_
- indexnummer 38 : vierenveertig duizend vijfhonderd vijfenzestig gulden en elf —  
cent (NLG 44.565,11); \_\_\_\_\_
- indexnummer 39 : tweeënvijftig duizend vierhonderd elf gulden en eenennegentig  
cent (NLG 52.411,91); \_\_\_\_\_
- indexnummer 40 : veertig duizend éénhonderd tweeënzeventig gulden en ze-  
venenzeventig cent (NLG 40.172,77); \_\_\_\_\_
- indexnummer 41 : vijfenveertig duizend tweehonderd twaalf gulden en zevenen-  
zeventig cent (NLG 45.212,77); \_\_\_\_\_
- indexnummer 42 : vierenveertig duizend tweehonderd zesenzeventig gulden en —  
zestig cent (NLG 44.276,60); \_\_\_\_\_

Aantekeningen:

|       |             |     |
|-------|-------------|-----|
| 20722 | 30          | 191 |
| 21    | vervolgblad |     |

## Kadaster

43  
K.v.V/ib/08122000/splitsing in  
appartementenrechten/8003.5633

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- indexnummer 43 : vijfenveertig duizend vierhonderd achtentwintig gulden en —  
vierennegentig cent (NLG 45.428,94); —
- indexnummer 44 : drieënvijftig duizend tweehonderd zesenzeventig gulden en —  
zestig cent (NLG 53.276,60); —
- indexnummer 45 : éénenveertig duizend zevenendertig gulden en vijfenveertig —  
cent (NLG 41.037,45); —
- indexnummer 46 : zesenvveertig duizend zesenzeventig gulden en zestig cent —  
(NLG 46.076,60); —
- indexnummer 47 : vijfenveertig duizend éénhonderd veertig gulden en drieën- —  
veertig cent (NLG 45.140,43); —
- indexnummer 48 : zesenvveertig duizend tweehonderd tweeënnegentig gulden en —  
zevenenzeventig cent (NLG 46.292,77); —
- indexnummer 49 : vijftig duizend zesendertig gulden en zestig cent —  
(NLG 50.036,60); —
- indexnummer 50 : achtenveertig duizend tweehonderd zesendertig gulden en zes- —  
tig cent (NLG 48.236,60); —
- indexnummer 51 : zesenvveertig duizend negenhonderd veertig gulden en drieën- —  
veertig cent (NLG 46.940,43); —
- indexnummer 52 : zesenvveertig duizend vier gulden en zesentwintig cent —  
(NLG 46.004,26); —
- indexnummer 53 : zevenenveertig duizend éénhonderd zesenvijftig gulden en —  
zestig cent (NLG 47.156,60); —
- indexnummer 54 : vijftig duizend negenhonderd gulden en drieënveertig cent —  
(NLG 50.900,43); —
- indexnummer 55 : negenenveertig duizend éénhonderd gulden en drieënveertig —  
cent (NLG 49.100,43); —
- indexnummer 56 : zesenvveertig duizend vierhonderd zesendertig gulden en zestig —  
cent (NLG 46.436,60); —
- indexnummer 57 : zesenvveertig duizend achthonderd achtenzestig gulden en vie- —  
rennegentig cent (NLG 46.868,94); —
- indexnummer 58 : achtenveertig duizend twintig gulden en drieënveertig cent —  
(NLG 48.020,43); —
- indexnummer 59 : eenenvijftig duizend zevenhonderd vierenzestig gulden en —  
zesentwintig cent (NLG 51.764,26); —
- indexnummer 60 : negenenveertig duizend negenhonderd vierenzestig gulden en —  
zesentwintig cent (NLG 49.964,26); —
- indexnummer 61 : zevenenveertig duizend driehonderd gulden en drieënveertig —  
cent (NLG 47.300,43); —
- indexnummer 62 : zevenenveertig duizend zevenhonderd tweeëndertig gulden en —  
zevenenzeventig cent (NLG 47.732,77); —
- indexnummer 63 : achtenveertig duizend achthonderd vierentachtig gulden en —  
zesentwintig cent (NLG 48.884,26); —

Hypotheeken 3/4-vervolg

18-03-24

## Aantekeningen:

44

KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

indexnummer 64 : tweënvijftig duizend zeshonderd achtentwintig gulden en —  
negen cent (NLG 52.628,09); —  
indexnummer 65 : vijftig duizend achthonderd achtentwintig gulden en negen —  
cent (NLG 50.828,09); —  
indexnummer 66 : achtenveertig duizend éénhonderd vierenzestig gulden en zes-  
entwintig cent (NLG 48.164,26); —  
indexnummer 67 : achtenveertig duizend vijfhonderd zevenennegentig gulden en  
vijfenveertig cent (NLG 48.597,45); —  
indexnummer 68 : negenenveertig duizend zevenhonderd achtenveertig gulden en  
negen cent (NLG 49.748,09); —  
indexnummer 69 : achtenzeventig duizend vierhonderd twee gulden en vijfenvijf-  
tig cent (NLG 78.402,55); —  
indexnummer 70 : éénhonderdtwee duizend achthonderd eenentachtig gulden en  
zeventig cent (NLG 102.881,70); —  
indexnummer 71 : negenenveertig duizend zeshonderd vier gulden en zesentwin-  
tig cent (NLG 49.604,26); —  
indexnummer 72 : vijftig duizend zesendertig gulden en zestig cent —  
(NLG 50.036,60); —  
indexnummer 73 : vijftentachtig duizend zeshonderd één gulden en zeventig cent —  
(NLG 85.601,70); en —  
indexnummer 74 : honderd vijftien duizend éénhonderd twintig gulden —  
(NLG 115.120,00); —

### VOLMACHT

Van de volmachten op de comparant blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht —  
welke zijn gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten, op zevenentwin-  
tig juli tweeduizend, verleden voor notaris Mr H. Oudenaarden voornoemd. —

### DOMICILIEKEUZE

Tenslotte wordt door de comparant te dezen domicilie ten kantore van de notaris, be-  
waarder dezer minuut, gekozen, met adres 3014 DA Rotterdam, Weena 750. —

### SLOTVERKLARING

De comparant is mij, notaris, bekend. —

Deze akte —

is verleden —

te Rotterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. —

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is  
medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft hij verklaard van de inhoud daar-  
van te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorle-  
zing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte —  
door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur vijf-  
tien minuten. —

Aantekeningen:

|                 |    |             |
|-----------------|----|-------------|
| 20722           | 30 | 192         |
| 22 <sup>e</sup> |    | vervolgblad |

## Kadaster

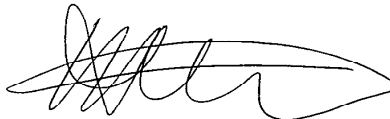
45  
KvV/ib/08122000/splitsing in  
appartementsrechten/8003.5633

----- C.G. van Vliet -----  
----- M.A. Jonker Roelants, waarnemend notaris -----  
De ondergetekende Mr Mark Alexander Jonker Roelants, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Hans Oudenaarden, notaris te Rotterdam, verklaart dat voor de in vorenstaande akte vervatte splitsing in appartementsrechten de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist danwel onherroepelijk is geworden -----  
----- M.A. Jonker Roelants, waarnemend notaris -----

### UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr Mark Alexander Jonker Roelants, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Hans Oudenaarden, notaris te Rotterdam, op heden twaalf december tweeduizend.

w.g. M.A. Jonker Roelants, waarnemend notaris  
De ondergetekende, Mr Mark Alexander Jonker Roelants, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Hans Oudenaarden, notaris te Rotterdam verklaart, dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.  
w.g. M.A. Jonker Roelants, waarnemend notaris  
De ondergetekende, Mr Mark Alexander Jonker Roelants, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Hans Oudenaarden, notaris te Rotterdam verklaart, dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

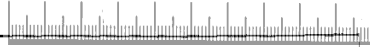
Hypotheek 34-vervolg

13/06/2025



This image shows a completely blank white page. It is surrounded by a thick black border, which appears to be the edge of a scanner or a frame. There are no markings, text, or illustrations on the page itself.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM



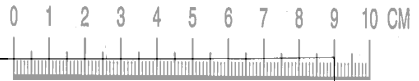
"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,  
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,  
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr.

40252

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 |  |  |
|   |  |  |
|   |  |  |

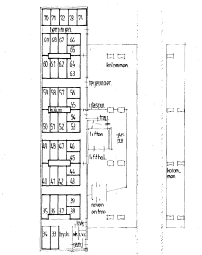
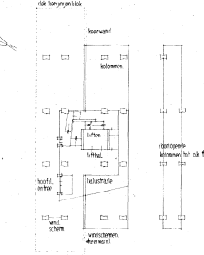
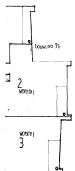
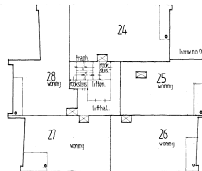
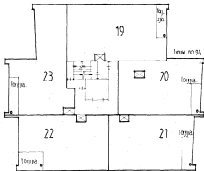
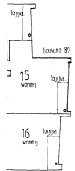
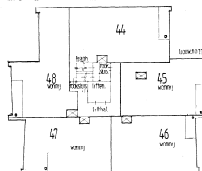
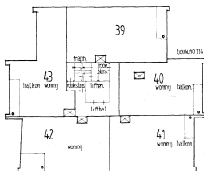
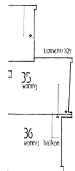
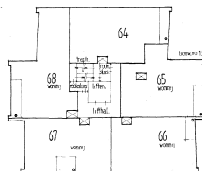
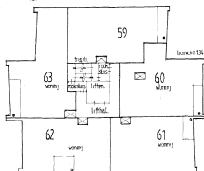
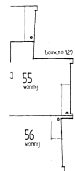




"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,  
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,  
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **40252**

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | 2 |  |
|  |   |  |
|  |   |  |

[illegible]



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

bijlage nr **40252**

|  |  |          |
|--|--|----------|
|  |  | <b>3</b> |
|  |  |          |
|  |  |          |



40252

Portefeuille nummer :  
Tekening behorend bij inschrijving  
in deel 20722 nummer 30  
De bewaarder

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing flourish.

Mr. H. Hommes

## Bijlage

44298\_Modelreglement splitsing 1992.pdf

Modelreglement bij

# splitsing in appartementenrechten

januari 1992



Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

## Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 2 januari 1992 voor een plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

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

| Plaats     | Deel  | Nummer | Datum      |
|------------|-------|--------|------------|
| Alkmaar    | 6479  | 30     | 08-01-1992 |
| Amsterdam  | 10777 | 49     | 08-01-1992 |
| Arnhem     | 11098 | 1      | 10-01-1992 |
| Assen      | 4919  | 4      | 10-01-1992 |
| Breda      | 8564  | 26     | 10-01-1992 |
| Den Haag   | 9763  | 1      | 10-01-1992 |
| Eindhoven  | 9692  | 1      | 10-01-1992 |
| Groningen  | 4763  | 12     | 10-01-1992 |
| Leeuwarden | 6893  | 1      | 10-01-1992 |
| Lelystad   | 166   | 8      | 10-01-1992 |
| Middelburg | 4132  | 1      | 10-01-1992 |
| Roermond   | 8002  | 1      | 10-01-1992 |
| Rotterdam  | 11905 | 1      | 10-01-1992 |
| Utrecht    | 6987  | 1      | 10-01-1992 |
| Zwolle     | 7108  | 1      | 10-01-1992 |

|                                                                                                                                                                                        |    |                                                                                                                                             |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Modelreglement</b> .....                                                                                                                                                            | 4  | <b>I. Ontzegging van het gebruik</b> .....                                                                                                  | 12 |
| <b>A. Definities</b> .....                                                                                                                                                             | 4  | <b>van privé gedeelten</b> .....                                                                                                            | 12 |
| Artikel 1 .....                                                                                                                                                                        | 4  | Artikel 27 .....                                                                                                                            | 12 |
| <b>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</b> ..... | 4  | <b>J. Vervreemding van een appartementsrecht</b> .....                                                                                      | 12 |
| Artikel 2 .....                                                                                                                                                                        | 4  | Artikel 28 .....                                                                                                                            | 12 |
| <b>C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars</b> .....                                                                                                         | 5  | <b>K. Overtredingen</b> .....                                                                                                               | 13 |
| Artikel 3 .....                                                                                                                                                                        | 5  | Artikel 29 .....                                                                                                                            | 13 |
| <b>D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen</b> .....                                                                                                      | 5  | <b>L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars</b> .....                                                  | 13 |
| Artikel 4 .....                                                                                                                                                                        | 5  | I Algemene bepalingen .....                                                                                                                 | 13 |
| Artikel 5 .....                                                                                                                                                                        | 6  | Artikel 30 .....                                                                                                                            | 13 |
| Artikel 6 .....                                                                                                                                                                        | 6  | Artikel 31 .....                                                                                                                            | 13 |
| Artikel 7 .....                                                                                                                                                                        | 6  | Artikel 32 .....                                                                                                                            | 13 |
| <b>E. Verzekeringen</b> .....                                                                                                                                                          | 6  | II Vergadering van eigenaars .....                                                                                                          | 14 |
| Artikel 8 .....                                                                                                                                                                        | 6  | Artikel 33 .....                                                                                                                            | 14 |
| <b>F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken</b> .....                                                                        | 8  | Artikel 34 .....                                                                                                                            | 14 |
| Artikel 9 .....                                                                                                                                                                        | 8  | Artikel 35 .....                                                                                                                            | 15 |
| Artikel 10 .....                                                                                                                                                                       | 8  | Artikel 36 .....                                                                                                                            | 15 |
| Artikel 11 .....                                                                                                                                                                       | 8  | Artikel 37 .....                                                                                                                            | 15 |
| Artikel 12 .....                                                                                                                                                                       | 8  | Artikel 38 .....                                                                                                                            | 16 |
| Artikel 13 .....                                                                                                                                                                       | 8  | Artikel 39 .....                                                                                                                            | 16 |
| Artikel 14 .....                                                                                                                                                                       | 9  | Artikel 40 .....                                                                                                                            | 16 |
| Artikel 15 .....                                                                                                                                                                       | 9  | III Bestuur van de vereniging .....                                                                                                         | 17 |
| Artikel 16 .....                                                                                                                                                                       | 9  | Artikel 41 .....                                                                                                                            | 17 |
| <b>G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten</b> .....                                                                                                                    | 9  | Artikel 42 .....                                                                                                                            | 17 |
| Artikel 17 .....                                                                                                                                                                       | 9  | Artikel 43 .....                                                                                                                            | 17 |
| Artikel 18 .....                                                                                                                                                                       | 9  | <b>M. Huishoudelijk Reglement</b> .....                                                                                                     | 18 |
| Artikel 19 .....                                                                                                                                                                       | 10 | Artikel 44 .....                                                                                                                            | 18 |
| Artikel 20 .....                                                                                                                                                                       | 10 | <b>N. Slobepaling</b> .....                                                                                                                 | 18 |
| Artikel 21 .....                                                                                                                                                                       | 10 | Artikel 45 .....                                                                                                                            | 18 |
| Artikel 22 .....                                                                                                                                                                       | 10 | <b>Annex 1</b> .....                                                                                                                        | 18 |
| Artikel 23 .....                                                                                                                                                                       | 11 | <b>Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur</b> ..... | 18 |
| <b>H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker</b> .....                                                                                       | 11 | Artikel 24 .....                                                                                                                            | 18 |
| Artikel 24 .....                                                                                                                                                                       | 11 | Artikel 26a .....                                                                                                                           | 19 |
| Artikel 25 .....                                                                                                                                                                       | 11 | Artikel 26b .....                                                                                                                           | 19 |
| Artikel 26 .....                                                                                                                                                                       | 11 | Artikel 26c .....                                                                                                                           | 20 |
|                                                                                                                                                                                        |    | Artikel 26d .....                                                                                                                           | 20 |

# Modelreglement

## A. Definities

### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

## B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

### Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
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 voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

### Artikel 3

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

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

## D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

### Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

## Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschot-bijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

## Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden ( $\text{f } 10,-$ ) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde 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 7

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

## E. Verzekeringen

### Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
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 schadeoplossingen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen 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. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in 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 zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben 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 ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.  
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid 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 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 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.  
In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

### Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
  - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
  - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

### Artikel 10

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

### Artikel 11

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

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

### Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor 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 of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

### Artikel 13

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

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

#### Artikel 14

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

#### Artikel 15

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

#### Artikel 16

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

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

#### Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. 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 deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.  
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

#### Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerk-lagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

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

#### Artikel 19

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

#### Artikel 20

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

#### Artikel 21

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

#### Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

## Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

## H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

### Artikel 24

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

### Artikel 25

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

### Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden onzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.  
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken onzegd worden.

## I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

### Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek 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 binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroop op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorft 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.

## J. Vervreemding van een appartementsrecht

### Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.  
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid (lees: artikel 38 zevende lid), en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.  
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

## K. Overtredingen

### Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbreuen boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

## L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

### I Algemene bepalingen

#### Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

#### Artikel 31

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

#### Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

- De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
- De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponiseerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
  - Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
  - De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
  - De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

## II Vergadering van eigenaars

### Artikel 33

- De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
- Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
- Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
- Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. 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.
- De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
- De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
- De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

### Artikel 34

- Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der 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 op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.  
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te 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.  
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

#### Artikel 35

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 gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 36

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

#### Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid 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. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.  
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

## Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der 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 het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diens 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 lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

## Artikel 39

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

## Artikel 40

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

### III Bestuur van de vereniging

#### Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.  
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.  
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, 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 en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.  
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

#### Artikel 42

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

#### Artikel 43

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

## M. Huishoudelijk Reglement

### Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
  - b. het gebruik van privé gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;
 alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.  
 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

## N. Slotbepaling

### Artikel 45

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

# Annex 1

(Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)

*Variatie op het reglement:*

**Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur**

*Artikel 24 wordt vervangen door:*

### Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor 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 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. 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.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

*Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:*

#### **Artikel 26a**

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.
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 26b**

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 in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen (lees: te bepalen) bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen 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 verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en artikel 26c 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.
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

#### Artikel 26c

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 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontleenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.

#### Artikel 26d

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven.
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating.

Model BRS01D  
Versie 02-01-1992  
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

Postbus 16020  
2500 BA Den Haag  
[www.knb.nl](http://www.knb.nl)

## Bijlage

44298\_Huurovereenkomst.pdf

HUUROVEREENKOMST

Woonruimte

inzake:

Object:

Coolhaven 217, 3015 GC Rotterdam

Met:

Paraaf Huurder(s):



\_\_\_\_\_

Verhuurder:



Pagina 1 van 6

### Kerngegevens Huurovereenkomst

- Object/gehuurde : Appartement (11<sup>e</sup> verdieping), één en ander plaatselijk bekend Coolhaven 217, 3015 GC te Rotterdam
- Verhuurder :
- Huurder:
- Huurtermijn : 2 jaar, tot en met 15 maart 2014
- Huuringangsdatum : 15 maart 2012
- Eerste huurbetaling : 01 April 2012
- Aanvangshuurprijs : € 525,- per maand.
- BTW over huurprijs : N.V.T.
- Servicekosten : N.V.T.
- Betaaltermijn : Huur per maand vooruit.
- Indexering : 2% per jaar voor de eerste maal op 1 januari 2013.
- Bankgarantie : NVT
- Borg / zekerheden: Hoofdelijke borg, zie artikel 8.7
- Beheerder :
- Bijzondere bepalingen : zie artikel 8



## HUUROVEREENKOMST

### Ondergetekenden:

hierna te noemen 'verhuurder'.

en

hierna te noemen 'huurder'.

### ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder, woonruimte, gelegen aan de Coolhaven 217, 3015 GC te Rotterdam, hierna te noemen 'het gehuurde'.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als woonruimte en erf, voor zover passend binnen het vigerende bestemmingsplan en conform de (lokale) overheidsvoorschriften.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven.

#### Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54., hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

#### Duur, verlenging en opzegging, onderverhuur

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaande op datum 15 Maart 2012 en lopende tot en met 15 maart 2014.
- 3.2 Deze overeenkomst wordt na het verlopen van de periode van 2 jaar verder voortgezet, behoudens dat partijen verlenging voorstaan, in zulk geval zal de huurtermijn met eenzelfde periode worden verlengd.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt automatisch plaats op 15 Maart 2012
- 3.4 Huurder heeft niet het recht om het object in haar geheel en onder gelijke condities onder te verhuren zonder schriftelijke toestemming van verhuurder.

#### Huurprijs, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs bedraagt op jaarbasis (per maand € 525,00) EUR 6.300,00 zegge: zes duizend en driehonderd euro.
- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder aan huurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5 Partijen komen een indexering overeen van 2% per jaar voor de eerste maal op 1 Januari 2013.
- 4.6 De borg bedraagt € 00,00
- 4.7 -NVT
- 4.8.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit: de huurprijs zoals overeengekomen

- 4.8.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub 1 bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 32 % van de actuele huurprijs.
- 4.9 Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- |              |          |
|--------------|----------|
| De huurprijs | € 525,00 |
| Totaal       | € 525,00 |
- Zegge: Vijfhonderd en vijftwintig euro en nul eurocent.
- 4.10 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van Maart 2012 tot en met de laatste dag van de maand April 2012 huurder zal dit bedrag a Euro. 787,50 middels automatische overboeking voldoen op rekeningnummer t.n.v. met als omschrijving: Coolhaven 217.
- 4.11 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.10 zijn in één bedrag bij vooraf betaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de laatste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig middels automatische overboeking zijn voldaan.
- 4.12 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.13 Indien de in 4.10 vermelde financiële verplichting gedurende een periode van 3 maanden niet is voldaan, dan heeft de verhuurder de bevoegdheid om huurovereenkomst te verbreken en al de resterende termijnen direct te vorderen als schade.

#### Leveringen en diensten

- 5 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
- gas, c.q. olieverbruik inclusief vastrecht en onderhoud van de installaties worden door huurder zelf verzorgd;
  - elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht en onderhoud van de installaties en de verlichting van het gehuurde; worden door huurder zelf verzorgd.
  - waterverbruik inclusief vastrecht en onderhoud van de installaties worden door huurder zelf verzorgd;
  - onderhoud en periodieke controle van verwarmings- installatie en onderhoud van de installaties worden door huurder zelf verzorgd;
  - schoonmaakkosten van gevel en beglazing buitenzijde worden door huurder zelf verzorgd;
  - onderhoud buitenterrein worden door huurder zelf verzorgd;
- Voor zover de bedoelde kosten aan de verhuurder in rekening worden gebracht, worden deze doorberekend aan de huurder. Alle boeten en schade, verband houdende met de levering van gas, water en elektriciteit, zijn voor rekening van huurder, voor zover de boeten en schade niet zijn ontstaan door een verzuim van verhuurder.
- Bij vorst moet de huurder ter voorkoming van bevriezing van de waterleiding en de geleidingen en radiatoren voor de centrale verwarming zodanige maatregelen treffen als hem daartoe ten dienste staan.

#### Bankgarantie:

6. NVT

#### Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.



## Bijzondere bepalingen

### Leveringen, diensten & activiteiten

- 8.1 De aan de levering en gebruik van gas, water en elektriciteit en warmte verbonden kosten komen ten laste van de huurder.  
Voor zover de bedoelde kosten aan de verhuurder in rekening worden gebracht, worden deze doorberekend aan de huurder. Alle boeten en schade, verband houdende met de bedrijfsactiviteiten, levering van gas, water en elektriciteit, zijn voor rekening van huurder. voor zover de boeten en schade niet zijn ontstaan door een verzuim van verhuurder.  
Bij vorst moet de huurder ter voorkoming van bevriezing van de waterleiding en de geleidingen en radiatoren voor de centrale verwarming zodanige maatregelen treffen als hem daartoe ten dienste staan.

### Opleveringsniveau & onderhoud

- 8.2 Het gehuurde zal worden opgeleverd in huidige staat, zoals partijen genoegzaam bekend. Huurder draagt voor eigen rekening en risico zorg voor inwendig onderhoud in de ruimste zin des woords, deuren, installaties, techniek, terreinen, etc. Voor rekening van verhuurder is uitsluitend het onderhoud aan dak en buitengevel wanden.  
Voor zover de bedoelde kosten aan de verhuurder in rekening worden gebracht, worden deze doorberekend aan de huurder. Alle boeten en schade, verband houdende met de levering van gas, water, elektriciteit en overige activiteiten zijn voor rekening van huurder, voor zover de boeten en schade niet zijn ontstaan door een verzuim van verhuurder.  
Bij vorst moet de huurder ter voorkoming van bevriezing van de waterleiding en de geleidingen en radiatoren voor de centrale verwarming zodanige maatregelen treffen als hem daartoe ten dienste staan.

### Aanpassingen aan het gehuurde

- 8.3 Het is huurder toegestaan, voor eigen rekening en risico, conform wettelijke normen en vergunningen, in overleg met en na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verhuurder aanpassingen in, op of aan het gehuurde te verrichten. Hieronder mede begrepen het aanbrengen van voorzieningen in, op of aan het gehuurde, aanpassingen vervallen om niet, aan verhuurder bij afloop huurovereenkomst.

### Toestemmingen en vergunningen

- 8.4 Huurder dient zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van alle (eventueel van overheidswege) benodigde toestemmingen en vergunningen in de ruimste zin des woords, daaronder mede begrepen de gebruiksvergunning.

### Reclame

- 8.5 N.V.T.

### Garantie

- 8.6 N.V.T.

### Waarborgsom, Zekerheden, Onderhuur & Verzekering

Huurder verstrekt als zekerheid op al hetgeen verhuurder uit hoofde van deze overeenkomst te vorderen heeft op huurder: een onherroepelijke persoonlijke borgstelling  
Verzekering(en): voor de inboedel, zal huurder zelf zorg dragen voor de verzekeringen;  
Verhuurder draagt alleen zorg voor de opstalverzekering, en neemt geen verantwoordelijkheden voor verdere (gevolg)schade(n), indien deze niet door een verzekering of derden zijn vergoed.

### Sleuteloverdracht

- 8.8 Het gehuurde zal door verhuurder direct na ontvangst van de een door huurder rechtsgeldig ondertekende huurovereenkomst en levering van het OG aan verhuurder aan huurder ter beschikking worden gesteld.

**Beëindiging oude overeenkomsten**

8.9.1 Alle ontbindende voorwaarden die – eventueel tussen partijen - zijn overeengekomen in het huurvoorstel of in nadere overeenkomsten die op de verhuur betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

Plaats Barendrecht, datum 15 Maart 2012

Bijlagen:

-algemene bepalingen,

-kopie legitimatiebewijs van de ondergetekenden

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.



\_\_\_\_\_



## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_44298.pdf

## PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/20172980.01/1/JBO

(Coolhaven 217, 3015 GC Rotterdam)

**VERENIGING VAN EIGENAARS WOONTOREN "TER HOOCH"**, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Coolhaven 241, 3015 GC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 52179877,

hierna te noemen: 'verkoper'.

### **I. ALGEMEEN**

#### **A. EXECUTORIAAL BESLAG**

1. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op eenendertig augustus tweeduizend vijftien in deel 68294 nummer 30 en op eenentwintig augustus tweeduizend zeventien in deel 72150 nummer 27, van een proces-verbaal is ten verzoeken van verkoper executoriaal beslag gelegd op het hierna te omschrijven registergoed.
2. Het beslag is gelegd voor de achterstand in de betaling van de bijdrage aan voormelde Vereniging van Eigenaars door de in het proces-verbaal vermelde persoon, hierna te noemen: 'schuldenaar'.

#### **B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de elfde verdieping met bijbehorende berging in het bergingenblok in de onderbouw, plaatselijk bekend **Coolhaven 217, 3015 GC Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E complexaanduiding 1700, appartementsindex 52, uitmakende het eenhonderdnegenentwintig/tienduizendste (129/10.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht, ingegaan op drie juli tweeduizend en eindigende op twee juli tweeduizend negenennegentig om vierentwintig honderd uur, van twee percelen grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, die bestaan uit het op die grond gestichte gebouw, genaamd "Ter Hooch", plaatselijk bekend als Coolhaven 111 tot en met 273 (oneven nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E nummers 1691 en 1692, tezamen groot twee are en zesentachtig centiare (2 a 86 ca);

hierna te noemen: "registergoed".

## **C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

1. Het registergoed behoort toe aan:  
*enzovoorts*;  
hierna te noemen: 'eigenaar'.
2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op drie april tweeduizend zes, in deel 40956 nummer 128, van het afschrift van een akte van levering, op eenendertig maart tweeduizend zes verleden voor mr. B.R. de Randamie, notaris gevestigd te Rotterdam, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs.  
Blijkens voormelde aankomsttitel (deel 40956 nummer 128) was de eigenaar ten tijde van voormelde verkrijging zonder het maken van huwelijkse voorwaarden, mitsdien in wettelijke algehele gemeenschap van goederen, gehuwd met *enzovoorts*.  
Blijkens de Basisregistratie Personen is het huwelijk door echtscheiding ontbonden, welke beschikking is ingeschreven bij de Burgerlijke Stand te 's-Gravenhage op negentien april tweeduizend twaalf.  
Het is onbekend of de ontbonden huwelijksgoederengemeenschap voor wat betreft het registergoed al dan niet is verdeeld, derhalve komt de positieve dan wel negatieve opbrengst ten goede dan wel ten laste van de eigenaar en *enzovoorts*.

## **D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP**

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag, anders dan met een conservatoir beslag gelegd door de Officier van Justitie van het Landelijk Parket, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op achttien juni tweeduizend acht in deel 56440 nummer 115 en een executoriaal beslag gelegd door de Belastingen Rotterdam, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op tien maart tweeduizend zeventien in deel 70691 nummer 160.
2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van zijn schulden aan de verkoper.
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd om over te gaan tot de tot executoriale verkoop van het registergoed.
4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: 'verkoop'.

## **E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN**

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen : 'Rv') bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

## 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 gevestigd te 's-Hertogenbosch, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 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

### A. Openbare executoriale verkoop

De executoriale verkoop van het registergoed vindt plaats op dinsdag **tien september tweeduizend negentien** vanaf half twee 's-middags (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's Gravenhage aan de Nobelstraat 5, 2513 BC 's Gravenhage voor mij, notaris, of eventueel een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of een van mijn/hun waarnemers.

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. Voorbehoud recht van beraad**

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

**4. 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.

**5. Inzetpremie**

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetpremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

**6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling**

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 21 sub 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder/koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is

aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

## 7. Waarborgsom

1. De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 10 AVVE dient door de bidder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 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, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.  
Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.
3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
  - de waarborgsom terugbetaald; en/of
  - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
  - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

## 8. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. 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 handelsrente als bedoeld in artikel

6:119a Burgerlijk Wetboek.

## 9. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

## 10. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed op basis van de WOZ-waarde van tweehonderdzesentwintigduizend euro (€ 226.000,00) (peildatum 2018):

- onroerendezaakbelasting: tweehonderdachtien euro negenennegentig cent (€ 218,99);
- waterschapslasten: achteenvijftig euro negenennegentig cent (€ 58,99);
- rioolheffing: tweehonderdzeven euro tachtig cent (€ 207,80);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars met betrekking tot het appartementsrecht: eenhonderdachtenzestig euro zevenentachtig cent (€ 168,87) per maand.

De verplichting tot betaling van de erfpachtcanon is afgekocht tot en met twee juli tweeduizend vijftig, welke canon bij het begin van de afkoopperiode eenduizend tweehonderdtweënvijftig euro vijfenvijftig cent (€ 1.252,55) per jaar bedroeg.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 11 van deze voorwaarden bepaalde.

## 11. 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 achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. De koper van het registergoed is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

- 2a. Aangezien het registergoed geheel bestemd is voor bewoning komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- 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. De hiervoor genoemde kosten en heffingen dienen tezamen met de in 7.1 genoemde waarborgsom door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

## **12. Bestemming**

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.

## **13. Gebruik bij de eigenaar?**

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

## **14. Gebruik bij derden?**

Ten aanzien van het (eventuele) gebruik bij derden geldt het volgende:

1. Blijkens opgave van de gemeente staan op het adres van het registergoed twee (2) andere personen dan de eigenaar ingeschreven als bewoner.
2. 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.
3. 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.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. 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;
  - 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. 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 na de beslaglegging.

## 15. Ontruiming

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

## 16. 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.

### Aanschrijvingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend negentien, is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

#### Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel van het registergoed. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

#### **17. Garanties verkoper**

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.

#### **18. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten**

##### Omschrijving erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar een akte houdende uitgifte in erfpacht op zesentwintig juli tweeduizend verleden voor mr. H. Oudenaarden, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op zesentwintig juli tweeduizend in deel 20313 nummer 42, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

##### "Artikel 15

##### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*Ter nadere uitvoering van de sub A vermelde overeenkomst verleent de Gemeente bij deze aan de Erfpachter, die bij deze aanvaardt, de navolgende erfdienstbaarheden.*

##### *a. Recht van Overbouwing*

*Ten behoeve van de Onroerende Zaak als heersend erf en ten laste van die gedeelten van het aan de Onroerende Zaak grenzend openbaar gebied, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F nummer 2638 en diezelfde gemeente, sectie E nummer 1695, zoals die gedeelten met een schuine en onderbroken streeparcering zijn aangegeven en vermeld als recht van overbouwing op voormelde als **BIJLAGE 1** aan deze akte te hechten tekening (kenmerk ug-coolhaven) als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouwing, voor het hebben, houden en onderhouden voor rekening en risico van de Erfpachter van een overbouwing op de wijze zoals is aangegeven in het bij Artikel 8 vermeld bouwplan.*

##### *B. Recht van Onderbouwing/Onderkeldering*

*Ten behoeve van de Onroerende zaak als heersend erf en ten laste van die gedeelten van het*

aan de Onroerende Zaak grenzend openbaar gebied, kadastraal bekend Gemeente Delfshaven sectie F nummer 2638 en dierzelfde gemeente, sectie E, nummer 1695, zoals die gedeelten met een cirkelarcering zijn aangegeven op de als BIJLAGE IV aan deze akte te hechten tekening, de dato acht en twintig juni tweeduizend, (kenmerk ug-coolhaven1) als dienend erf, de erfdienstbaarheid van onderbouwing en onderkeldering voor het hebben, houden en onderhouden voor rekening en risico van de Erfpachter van een onderbouwing en onderkeldering op de wijze zoals is aangegeven in het sub a vermeld bouwplan. Vermelde erfdienstbaarheden hebben met betrekking tot de Onroerende Zaak, voor wat betreft:

- de kadastrale percelen Delfshaven, sectie F, nummers 2636 en 2637 op: de woontoren "Ter Heem" en
- de kadastrale percelen Delfshaven, sectie E nummers 1691 en 1692 op: de woontoren "Ter Hoop".

Voor zover uit het vorenstaande verplichtingen voortvloeien die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

#### Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend negentien, was op die dag de volgende beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

*"Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming.*

*Betrokken gemeente Rotterdam*

*afkomstig uit stuk 13876 ingeschreven op 02-08-2001".*

Voorts is in voormelde titel van aankomst (deel 40956 nummer 128) onder meer het volgende woordelijk vermeld:

*"het kadastrale perceel 1692 is belast met een plicht tot onderhoud of verbodsbepaling krachtens Waterschapskeur ontleend aan POS 99052;*

*inzake een gedeelte van de kadastrale percelen 1691 en 1692 bestaat een besluit als bedoeling in artikel 55 Wet Bodembescherming".*

#### Modelreglement/akte van splitsing

Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op elf december tweeduizend verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Oudenaarden, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op twaalf december tweeduizend in deel 20722 nummer 30, bij welke akte van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing in appartementsrechten, zoals vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11905 nummer 1.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Rotterdam gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaars Woontoren "Ter Hooch".

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

In de levering van het registergoed is mede begrepen het aandeel van eigenaar in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars.

Volgens opgave van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bedraagt het aandeel van het registergoed in het reservefonds per een augustus tweeduizend negentien: tweeduizend vijfhonderdvijfenzeventig euro eenendertig cent (€ 2.575,31).

#### Erfpachtbepalingen

Met betrekking tot de erfpachtbepalingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 40956 nummer 128), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

#### \*ERFPACHT

*Op de erfpacht zijn van toepassing:*

1. *de Algemene Bepalingen voor erfpacht, vastgesteld bij besluit van de raad van de Gemeente van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig en neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig verleden voor mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register hypotheek 4 op drie en twintig maart negentienhonderd*

drie en negentig in deel 12713 nummer 4, zoals deze van toepassing zijn verklaard in de akte houdende uitgifte in erfpacht op zesentwintig juli tweeduizend verleden voor genoemde notaris Oudenaarden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register hypotheek 4 op zesentwintig juli tweeduizend in deel 20313 nummer 42, waarin woordelijk staat vermeld, juncto een akte van rectificatie, op één september tweeduizend verleden voor genoemde notaris Oudenaarden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register hypotheek 4 op één september tweeduizend in deel 20420 nummer 15;

2. de navolgende bijzondere bepalingen, zoals vermeld in genoemde akte houdende uitgifte in erfpacht, op zesentwintig juli tweeduizend verleden voor genoemde notaris Oudenaarden, waarin het navolgende is vermeld, woordelijk luidende:

*'2. Bepalingen*

*De erfpacht is verleend onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht, voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2.2. te vermelden aanvullende casu quo afwijkende bepalingen verder aan de duiden als "Bijzondere bepalingen".*

*2.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht*

*De Algemene Bepalingen voor erfpacht zijn vastgesteld bij besluit van de raad van de Gemeente van achttien maart negentienhonderd drie en negentig en neergelegd in een akte op twee en twintig maart negentienhonderd drie en negentig voor mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op drie en twintig maart negentienhonderd drie en negentig in register Hypotheken 4, deel 12713 nummer 4. Erfpachter heeft bij het sluiten van de Overeenkomst een exemplaar van de Algemene Bepalingen voor erfpacht ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.*

*Uit de Algemene Bepalingen voor erfpacht worden hier speciaal vermeld:*

*a. "Artikel 4.*

*MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAARBIJ.*

*4.1 De Erfpachter aanvaardt de Milieुरapportage als basis voor de Erfpachter en erkent daarmee, dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in respectievelijk artikel 4.2 en in de artikelen 4.3 en 23.4 van de algemene Bepalingen.*

*4.2 Is er sprake van Restverordening en is de Onroerende Zaak daardoor niet geschikt voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, dan geldt de navolgende regeling. Is ook gelet op de stand van de wetenschappelijke en technische kennis bij het*

ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging aan beide in de vorige volzin vermelde voorwaarden voldaan, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik. In de overige gevallen zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. De randvoorwaarden daarbij zijn, dat de Erfpachter slechts bij beëindiging van de Erfpachter recht heeft op vergoedingen en wel uitsluitend de vergoeding, als bedoeld in artikel 25.1 en artikel 25.2 van de Algemene Bepalingen. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan zullen arbiters een oplossing geven die bindend is voor Partijen. Deze arbiters zijn daarbij ook gehouden aan eerder vermelde randvoorwaarden.

4.3. Is sprake van:

- a. een ondeugdelijke Milieुरapportage;
- b. een ondeugdelijke aan de Milieुरapportage ten grondslag liggende verzoek; en/of
- c. ondeugdelijke informatie betreffende de juridische positie van Partijen ter zake van Bodemverontreiniging of ontbreekt elke informatie daaromtrent; en/of is de Gemeente tekortgeschoten in;
- d. de uitvoering van maatregelen die in de Milieुरapportage zijn aangegeven; en/of;
- e. de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen 3.1 en/of 4.2 van de Algemene Bepalingen, dan geldt dien aangaande onverkort de wettelijke regeling"
- b. "Artikel 13.

#### TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING, VERVREEMDING, VERHUUR EN VERPACHTING VAN DE ERFPACHT.

13.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van B en W is Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten;
- b. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
- c. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
- of
- d. te verhuren of te verpachten, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van die hiervoor vermelde rechtshandelingen.

(...)

13.4 Indien de Erfpachter in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing."

c. "Artikel 19.

DERDENWERKING.

19.3 De Erfpachter zal bij:

- a. overdracht van de Erfpacht af van een gedeelte daarvan; of
- b. bezwaring van de Erfpacht af van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolgers casu qu de beperkt gerechtigde.", en
- d. "Artikel 23.

EINDE VAN DE ERFPACHT.

(...)

23.4.1 De Erfpachter kan de Erfpacht slechts opzeggen, indien de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik en de Gemeente ter zake van haar verplichtingen dien aangaande in verzuim is."

## 2.2. bijzondere bepalingen.

### Artikel 1

#### DUUR

De Erfpacht heeft een duur van negenennegentig jaar verminderd met de periode vanaf drie juli tweeduizend tot heden en eindigt mitsdien op twee juli tweeduizend negen en negentig om vierentwintig honderd uur (24.00 uur).

### Artikel 2

#### AFLEVERING EN AANVAARDING

##### STAAT VAN AFLEVERING

1. De gemeente heeft de Onroerende Zaak op drie juli tweeduizend afgeleverd in de staat zoals vermeld in:

a. Conclusie Toetsingscommissie Bodemsanering inzake de locatie

Coolhaven/Rochussenstraat, deellocatie 1 (ten westen van de Pieter de Hoogbrug), te Rotterdam veertien januari negentienhonderd negen en negentig, nummer 99-01-02 en Toezending beschikking inzake vaststelling ernst en urgentie, instemming saneringsplan en advertentietekst met betrekking tot de locatie Coolhaven hoek Rochussenstraat/Pieter de Hoochweg (Coolhaventorens deellocatie II), code: RT/496/2394/840, twee juni negentienhonderd negen en negentig.

b. de Bepalingen inzake aflevering van de grond.

Een kopie van de sub a genoemde conclusies, een en ander van de sub b genoemde bepalingen worden aan deze akte als Bijlage II gehecht.

2. De Erfpachter heeft de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering aanvaard, zulks met inachtneming van het bepaalde in het eerder in deze akte speciaal vermelde artikel 4 van de Algemene Bepalingen.

#### Artikel 3.

##### EIGENDOMSGARANTIE

De Gemeente garandeert de Erfpachter dat zij de eigendom van de Onroerende Zaak bezit.

#### Artikel 4

##### BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. De Onroerende Zaak is:

- a. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze akte en/of de Openbare Registers.

2. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.

3. De Gemeente staat, met inachtneming van het bepaalde in lid 4, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst niet waren ingeschreven.

4. Is de Onroerende Zaak behept met een last of beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

#### Artikel 5

##### CANON

De Canon bedraagt vierhonderd zestienduizend achthonderd twee en zestig gulden en twee en zeventig cent (NLG 416.862,72) per jaar.

#### Artikel 6

##### AFKOOP VAN DE CANONVERPLICHTING VOOR DE EERSTE BEWONER

6.1 In afwijking van artikel 8.2.4. en artikel 8.3.3 van de Algemene Bepalingen, kan indien de Erfpacht gedurende de eerste twee jaren geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd en op de opvolgende Erfpachter de eerste bewoner - verder te noemen: eerste bewoner - is van de woning deel uitmakende van het te vervreemden recht, de verplichting tot betaling

van de Canon alsnog warden afgekocht tot het één en vijftigste jaar, gedurende de laatste negen en veertig jaren voor een afkoopsom gelijk aan tien procent (10%) van de grondwaarde.

6.2. De in het vorige lid bedoelde afkoopmogelijkheid vervalt, indien de eerste bewoner niet voor het passeren van de akte van levering schriftelijk heeft medegedeeld of hij van die afkoopmogelijkheid gebruik maakt.

#### Artikel 7

##### AFKOOP

De erfpachter heeft de verplichting tot het betalen van de canon gedurende de eerste vijftig jaren afgekocht tot drie juli tweeduizend vijftig door betaling aan de Gemeente van zes miljoen negenhonderd zeven en veertigduizend zevenhonderd twaalf gulden (NLG 6.947.712,-)

#### Artikel 8

##### BOUWPLICHT

Erfpachter is verplicht op de Onroerende Zaak twee woontorens met ieder vier en zeventig (74) appartementen met een gemiddelde vrij-op-naam prijs van driehonderd zes en twintigduizend gulden (NLG 326.000,-) te bouwen, overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 98/3540/30 ingeschreven bouwplan waarvoor op negen en twintig december negentienhonderd negen en negentig de Bouwvergunning is verleend.

#### Artikel 9

##### BESTEMMING EN GEBRUIK

De onroerende Zaak is bestemd voor wonen en dient als zodanig gebruikt te worden.

#### Artikel 10

##### OVERDRACHT VAN RECHTEN

Enzovoorts

#### Artikel 12

##### VERGUNNING

Het Hoogheemraadschap van Schieland te Rotterdam heeft uit waterstaatkundige belangen bij haar besluit van zes en twintig oktober negentienhonderd negen en negentig, kenmerk nr/jaar 432/1999 aan de Erfpachter de vergunning verleend tot de in Artikel 8 vermelde bouw van de twee woontorens, van welk besluit een kopie als BIJLAGE III aan deze akte wordt gehecht."

## **19. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang**

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

**20. Uitoefening van het recht van parate executie**

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriaal beslaglegger. 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.

**21. Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de websites: [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

**Aanvulling begrippen:**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:  
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:  
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss*:  
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

7. *Internetborg:*

een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

**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 door NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. 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 registratieformulier. 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.
10. 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 aantoont 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.

11. De in lid 10 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.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

**Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44298\_Indicatie veilingkosten.pdf



Vertrouwelijk

Leiden, 1 augustus 2019

Nota van afrekening

Notanummer PROFORMA/IBO  
Dossiernummer 20172980.01  
Aktedatum  
Betreffende Veiling Coolhaven 217, 3015 GC Rotterdam

|                                                      |            | Te ontvangen: | Te voldoen: |
|------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| <u>Te verrekenen koopsom:</u>                        |            |               |             |
| Koopsom registergoed                                 |            | €             | p.m.        |
| <u>Kosten inzake de veiling:</u>                     |            |               |             |
| Honorarium veiling                                   | € 3.500,00 |               |             |
| Recherchekosten                                      | € 60,00    |               |             |
| Kadastraal recht inschrijving levering (onbelast)    | € 137,50   |               |             |
| Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte) | € 8,22     |               |             |
| 21% BTW over € 3.568,22                              | € 749,33   |               |             |
| Totaal                                               |            | €             | 4.455,05    |
| <u>Overdrachtsbelasting (kosten koper):</u>          |            |               |             |
| Overdrachtsbelasting                                 |            | €             | p.m.        |
| <u>Overige kosten:</u>                               |            |               |             |
| Controle registers persoonsgegevens (€ 27,50 p.p.)   | € 27,50    |               |             |
| 21% BTW over € 27,50                                 | € 5,78     |               |             |
| Totaal                                               |            | €             | 33,28       |
| Te transporteren:                                    |            | € 0,00        | € 4.488,33  |



\*TeekensKarstens advocaten notarissen

|                                                                                                          |   |      |          |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|----------|-----------------|
| Transport:                                                                                               | € | 0,00 | €        | 4.488,33        |
| <u>Overige kosten derden:</u>                                                                            |   |      |          |                 |
| Overige kosten: achterstand bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars (lopende en voorafgaande boekjaar) |   |      | €        | 3.715,14        |
|                                                                                                          | € | 0,00 | €        | 8.203,47        |
|                                                                                                          |   |      | €        | 0,00            |
| <b>TOTAAL DOOR U TE VOLDOEN</b>                                                                          |   |      | <b>€</b> | <b>8.203,47</b> |

Indien de Onroerende Zaak een Woning is, dan komen voor rekening van de Koper, voor zover verschuldigd:

- de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- het honorarium van de Notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; en
- de kosten van ontruiming.

Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de notaris- en kadasterkosten en overdrachtsbelasting uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
2. de waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
3. de Koopprijs en al hetgeen de Koper voorts verschuldigd is: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de waarborgsom.

TeekensKarstens Notarissen B.V.  
Bezoekadres: Vondellaan 51, 2332 AA Leiden  
Postadres: Postbus 201, 2300 AE Leiden

www.tk.nl  
KvK-nr: 27316711  
BTW-nr: NL 81.92.50.053.B01

Derdengeldenrekening TK:  
IBAN: NL05 ABNA 0451 049 209  
BIC: ABNA NL 2A