

Notariskantoor De Stigter  
Ref. : th/dS/HW/980257

AKTE VAN opheffing en hersplitsing van een gemeenschap alsmede verdeling en toedeling van appartementsrechten aan de Schiedamsedijk 155-200  
Vasteland 4, 6, 8A en 8B en  
Zalmhaven 1, 3, 4 en 5 te Rotterdam

Akte d.d. 7 juli 1998

Heden de zevende juli negentienhonderd achtennegentig verschenen voor mij,

Mr Simon Wilhelmus de Stigter, notaris ter standplaats Capelle aan den IJssel:

1. de heer Drs. Hessel Rikko Vonk, vennootschapsdirecteur, wonende te 3063 EA Rotterdam, Admiraliteitskade 93 B, geboren te Utrecht op achttien april negentienhonderd vijfenzestig, houder van paspoort nummer: NO1785498, ongehuwd, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur ter vertegenwoordiging van de statutair te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DE FRISSE WIND B.V., kantoorhoudende te 3011 TG Rotterdam, Haringvliet 78, correspondentieadres: Emmalaan 33, 3581 HP Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder dossiernummer: 24256323; De Frisse Wind B.V. hierna ook te noemen: "de Vennootschap;"

2. mevrouw Loetijem van Erk, notarisklerk, geboren Nieuwerkerk aan den IJssel op negentien september negentienhonderd vierenzestig, houdster van paspoortnummer N19848205, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezer zake woonplaats kiezende aan de Dorpsstraat 34 te 2902 BD Capelle aan den IJssel, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

mevrouw Drs. ANNA MAGDA LOUISE ROEP DJAJASOEBRATA, conservator in een museum, geboren te Bandoeng op zeven april negentienhonderd vijfendertig, wonende te 3016 DM Rotterdam, Willemskade 23, toekomstig woonadres: Schiedamsedijk 178, 3011 EP Rotterdam, buiten elke gemeenschap van goederen gehuwd, doch duurzaam gescheiden levend van de heer Drs Harmer. Cornelis Veldhuisen; en

3. de heer Mr Hubertus Walter, kandidaatnotaris, geboren te Amsterdam op vierentwintig april negentien

honderd achteenvijftig, houder van paspoort nummer L590907, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezer zake woonplaats kiezende aan de Dorpsstraat 34, 2902 BD Capelle aan den IJssel en handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: STICHTING PENSIOENFONDS ABP, gevestigd Oude Lindestraat 70, 6411 EJ te Heerlen, hierna te noemen: "ABP" of "hypotheekhouder".

#### OVERWEGING:

De comparanten, handelend als vermeld, geven vooraf te kennen:

- (i) dat de Vennootschap en de volmachtgever van de comparant sub 2. tezamen en voor ongelijke delen gerechtigd zijn tot de hier te noemen gemeenschap, als bedoeld in artikel 5:126 burgerlijk Wetboek, in:  
een perceel grond met de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een flatgebouw, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 155 tot en met 200, Vasteland 4, 6 en a, en Zalmhaven 1, 3, 4 en 5 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 1090, ter grootte van vier aren en eenenveertig centiareen, hierna te noemen: "het Registergoed";
- (ii) dat vermeld Registergoed is gesplitst in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, blijkens een akte op zes februari negentienhonderd negenentachtig verleden voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op zeven februari negentienhonderd negenentachtig, in register Hypotheken 4, deel 10402, nummer 1, vermelde akte hierna ook te noemen: "(de)Splitsing";
- (iii) dat de sub ii vermelde splitsing, blijkens de op eenentwintig februari negentienhonderd negenentachtig voor voornoemde notaris Mr H.M.I.Th. Breedveld verleden akte, werd gerectificeerd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig februari negentienhonderd negenentachtig, in register Hypotheken 4, deel 10418, nummer 57;
- (iv) dat de Vennootschap en de volmachtgever van de comparant sub 2. gerechtigd zijn tot voormelde appartementsrechten als volgt:

(1) De Frisse Wind B.V., voornoemd, is gerechtigd tot: de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1711 A, appartementsindices 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 33, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64,

65, 66 en 67, welke appartementsrechten omvatten:

a. een onverdeeld aandeel in de hierboven onder omschreven gemeenschap met de daarop gestichte opstallen;

b. het recht op uitsluitend gebruik van alle tot de sub a. bedoelde gemeenschap behorende privé gedeelten;

welke appartementsrechten door De Frisse Wind B.V. voornoemd zijn verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op dertig augustus negentienhonderd vijftien in register Hypotheken 4, deel 14875, nummer 37, van een afschrift van de op dertig augustus negentienhonderd vijftien voor Meester S. Klein, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, houdende:

- kwijting voor de koopprijs; en
- afstand van het recht ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering te vorderen;
- en voor zover van belang, een vermelding dat de goedkeuring als bedoeld in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek voor de overeenkomst tot verkrijging niet was vereist;
- de appartementsrechten met de vermelde indices niet zijn bezwaard met hypotheek of inschrijvingen daarvan.

(2) mevrouw Drs. Anna Magda Louise Roep Djajasoebrata voornoemd, is gerechtigd tot:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1711A, appartementsindex 27, welk appartementsrecht omvat:

a. het viereennegentig/zesduizend tweehonderd tweeëndertigste onverdeeld aandeel in de hierboven omschreven gemeenschap;

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de negende verdieping met berging in de tweede kelder met toebehoren, plaatselijk bekend te 3011 EP Rotterdam, Schiedamsedijk 178,

welk appartementsrecht door mevrouw Drs Anna Magda Louise Roep Djajasoebrata voornoemd is verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op vijf juni negentienhonderd achteennegentig in register Hypotheken 4, deel 17862, nummer 28, van een afschrift van de op vier juni negentienhonderd achteennegentig voor Mr J.T., notaris ter standplaats Rotterdam, verleden akte van levering, houdende:

- kwijting voor de koopprijs; en
- afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te vorderen.

Vermeld appartementsrecht sub 2. is belast met:

een eerste hypotheek ten behoeve van het ABP blijkens

een akte van hypotheek op vier juni negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris Mr J.T. Anema, voornoemd, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op vijf juni negentienhonderd achtennegentig ir register Hypotheken 3, deel 15145, nummer 7;

(v) dat geen van voormelde appartementsrechten is belast met een beslag or een inschrijving daarvan;

(vi) dat de hierboven vermelde eigenaren, met toestemming van de door a comparant sub 3. vertegenwoordigde hypotheekhouder hebben besloten tot wijziging van de begrenzings van enkele appartementsrechten, zoals deze zijn ontstaan na de sub ii vermelde akte van splitsing in appartementsrechten, mede in verband met de sub iii vermelde akte, alsmede tot de splitsing in appartementsrechten van gedeelten van de tot de splitsing behorende gemeenschappelijke gedeelten, in verband waarmee de Vennootschap en de volmachtgever van de comparant sub 2. hebben besloten de bestaande splitsing en het vastgestelde, en in de sub ii vermelde akte opgenomen en van toepassing verklaarde, reglement van splitsing van eigendom, op te heffen en welke opheffing wordt gevolgd door een hersplitsing van de hierboven onder i omschreven gemeenschap in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek

en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek;

(vii) dat in verband met de voorgenomen hersplitsing een nieuwe (verzamel) tekening is vervaardigd, aangevende de nieuwe begrenzings van de onderscheiden gedeelten van voormeld registergoed, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:139 juncto artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening, bestaande uit een blad, aan de minuut van deze akte wordt gehecht en op welke tekening de gedeelten, voor afzonderlijk gebruik bestemd, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;

(viii) dat voormelde tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op achtentwintig mei negentienhonderd achtennegentig die daarbij voor het in de splitsing te betrekken kadastrale perceel gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 1090, heeft vastgesteld de complexaanduiding 1851A.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaren:

#### I. Opheffing splitsing.

De splitsing in appartementsrechten, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1711A, appartementsindices 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59,

60, 61, 52, 63, 64, 65, 66 en 67, inclusief de opheffing van het in de sub ii vermelde akte vastgestelde reglement, wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:143, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek opgeheven, z.s. dat thans in de gemeenschap, zoals bedoeld in artikel 5:126 van het Burgerlijk Wetboek omschreven, zijn gerechtigd, ieder voor ongelijke delen, de Vennootschap en de volmachtgever van de comparant sub S.:

- De Frisse Wind B.V.; en
- mevrouw Drs Anna Magda Louise Roep Djajasoebrata, voornoemd.

## II. Splitsing in appartementsrechten.

Er wordt bij deze overgegaan tot (her) splitsing in appartementsrechten: hierdoor omvat voormalig registergoed vierenzestig appartementsrechten, onderscheidenlijk meebrengende het recht van uitsluitend gebruik van:

1. de woning in de eerste kelder met toebehoren, plaatselijk bekend Zalmhaven I te 3011 BR Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 1;
2. de bedrijfsruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 2;
3. de bedrijfsruimte met magazijn op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 155 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 3;
4. de bedrijfsruimte op de eerste verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend Vasteland 4 te 3011 SK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 4;
5. de bedrijfsruimte op de tweede verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend Vasteland 6 te 3011 SK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 5;
6. de bedrijfsruimte op de derde verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend Vasteland 8 te 3011 SK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 6 ;
7. de woning op de vierde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 158 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 7;
8. de woning op de vierde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 157 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complex

aanduiding 1851A, appartementsindex 8;

9. de woning op de vierde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 156 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 9;

10. de woning op de vierde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 159 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 16;

11. de woning op de vijfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 162 te 3011 EP Rotterdam kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 11;

12. de woning op de vijfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 161 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 12;

13. de woning op de vijfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren plaatselijk bekend Schiedamsedijk 160 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 13;

14. de woning op de vijfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 163 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 14;

15. de woning op de zesde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 166 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 15;

16. de woning op de zesde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 165 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 16;

17. de woning op de zesde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 164 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 17;

18. de woning op de zevende verdieping met berging in tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 167 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 18;

19. de woning op de zevende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 170 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal

bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 19;

20. de woning op de zevende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 169 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 20;

21. de woning op de zevende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 168 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 21;

22. de woning op de zevende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 171 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 22;

23. de woning op de achtste verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 174 te 3011 EP Rotterdam kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 23;

24. de woning op de achtste verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 173 te 3011 EP Rotterdam kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A. appartementsindex 24;

25. de woning op de achtste verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 172 te 3011 EP Rotterdam kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A. appartementsindex 25;

26. de woning op de achtste verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 175 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A. appartementsindex 26;

27. de woning op de negende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 178 te 3011 EP Rotterdam kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A. appartementsindex 27;

28. de woning op de negende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 177 te 3011 EP Rotterdam kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AS, complexaanduiding 1851A. appartementsindex 28;

29. de woning op de negende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 176 te 3011 EP Rotterdam kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A. appartementsindex 29;

30. de woning op de negende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend

Schiedamsedijk 179 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 30;

31. de woning op de tiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 182 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 31;

32. de woning op de tiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 181 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 32;

33. de woning op de tiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 180 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 33;

34. de woning op de tiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 183 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 34;

35. de woning op de elfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 186 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 35;

36. de woning op de elfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 185 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 36;

37. de woning op de elfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 184 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 37;

38. de woning op de elfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 187 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 38;

39. de woning op de twaalfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 190 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 39;

40. de woning op de twaalfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 189 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 40;

41. de woning op de twaalfde verdieping met berging in



de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 188 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 41;

42. de woning op de twaalfde verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 191 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 42;

43. de woning op de dertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 194 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 43;

44. de woning op de dertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 193 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 44;

45. de woning op de dertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 192 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 45;

46. de woning op de dertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 195 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 46;

47. de woning op de veertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 198 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complex aanduiding 1851A, appartementsindex 47;

48. de woning op de veertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 197 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 48;

49. de woning op de veertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 196 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 49;

50. de woning op de veertiende verdieping met berging in de tweede kelder en toebehoren, plaatselijk bekend Schiedamsedijk 199 te 3011 EP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 50;

51. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren,

ter plekke genummerd 9, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 51;

52. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 7B, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 52;

53. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 8B, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 53;

54. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 8A, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 54;

55. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 7A, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 55;

56. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 6, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 56;

57. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 5, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 57;

58. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 4, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 58;

59. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 3, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 59;

60. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 2, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 60;

61. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 1, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 61;

62. de parkeerplaats in de eerste kelder met toebehoren, ter plekke genummerd 10, met de daarbij behorende toiletruimte en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 62;

63. de magazijnruimte in de tweede kelder met toebehoren, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 63;

en

64. de bedrijfsruimte op de vijftiende verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend Vasteland 3 B te 3011 BK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1851A, appartementsindex 64.

### III. Vaststelling Reglement.

Voorts wordt bij deze het reglement van splitsing van eigendom vastgesteld, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Broederschap van Notarissen in Nederland, thans genaamd: KNB, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld modelreglement van splitsing van eigendom, opgenomen in een akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor notaris Mr J. W. Klinkenberg, destijds te Rotterdam, afschrift ingeschreven in de hiervoor vermelde openbare registers voor registergoederen op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register Hypotheken 4 deel 11905, nummer 1, en met inachtneming van de pen  
deze noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement, komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

## MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

### 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 in are 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 er 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 gebruiken;
- 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 1:d van het Burgerlijk Wetboek; met dien verstande dat onder splitsing alleen mogelijk is voor de appartementen met bestemming bedrijfsruimte

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 en wel voor een breukdeel, waarvan de noemer telkens zesduizend vierhonderd vierentachtig 16484 bedraagt en de teller voor de volgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft.

- appartementsrecht met indexnummer 1: zevenenzestig (67);
- appartementsrecht met indexnummer 2: eenhonderd drieëntachtig (183);
- appartementsrecht met indexnummer 3: eenhonderd negenendertig (139);
- appartementsrecht met indexnummer 4: vijfhonderd vijfenzestig (565);
- appartementsrecht met indexnummer 5: vijfhonderd vijfenzestig (565);
- appartementsrecht met indexnummer 6: driehonderd zesenzeventig (376);
- appartementsrecht met indexnummer 7: eenhonderd negen (109);
- appartementsrecht met indexnummer 8: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 9: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 10: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 11: eenhonderd negen (109);
- appartementsrecht met indexnummer 12: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 13: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 14: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 15: eenhonderd negen (109);
- appartementsrecht met indexnummer 16: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 17: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 18: vierennegentig (94);
- appartementsrecht met indexnummer 19: eenhonderd negen (109);
- appartementsrecht met indexnummer 20: vierennegentig (94);

appartementsrecht met indexnummer 21: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 22: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 23: eenhonderd negen (109);  
appartementsrecht met indexnummer 24: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 25: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 26: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 27: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 28: eenhonderd negen (109);  
appartementsrecht met indexnummer 29: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 30: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 31: eenhonderd negen (109);  
appartementsrecht met indexnummer 32: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 33: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 34: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 35: eenhonderd negen (109);  
appartementsrecht met indexnummer 36: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 37: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 38: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 39: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 40: eenhonderd negen (109);  
appartementsrecht met indexnummer 41: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 42: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 43: eenhonderd negen (109);  
appartementsrecht met indexnummer 44: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 45: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 46: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 47: eenhonderd negen (109);

- appartementsrecht met indexnummer 48: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 49: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 50: vierennegentig (94);  
appartementsrecht met indexnummer 51: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 52: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 53: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 54: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 55: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 56: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 57: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 58: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 59: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 60: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 61: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 62: vijf (5);  
appartementsrecht met indexnummer 63: tien (10);  
appartementsrecht met indexnummer 64: tweehonderd achttien (218);
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
  3. De eigenaars zijn-behoudens het hierna bepaalde voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn
  4. Het in het derde lid bepaalde geldt niet voor de hierna te vermelden schulden en kosten:

**a. A-kosten (de woningen, de bedrijfsruimte en parkeerplaatsen betreffende)**

De schulden en kosten verband houdende met de opstalverzekering en de verzekering tegen de wettelijke aansprakelijkheid, zoals hierna in artikel 8 omschreven, de kosten van een eventuele rechtsbijstandverzekering, het honorarium van de na te noemen bestuurder (administrateur) van de vereniging van eigenaars, de vergaderkosten, de kosten van de riolering, de standleidingen en de hemelwaterafvoerpijpen en het onderhoud daarvan, de kosten van de huismeester, voorzover deze niet worden doorberekend in of omgeslagen over de andere hierna te noemen kostenposten, de dotatie aan de algemene reserve A-kosten, welke uit de jaarlijkse begroting zal blijken en de interest en bank en girokosten, worden gedragen en betaald door de eigenaars van de appartementsrechten als volgt:

de eigenaren van het appartementsrecht met index nummer 1: voor het zevenenzestig/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (67/6.484) gedeelte:

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: voor het eenhonderd drieëntachtig/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (183/6.484)

gedeelte;

de eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 3: voor het eenhonderd negenendertig/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (139/6.484) gedeelte;

de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 4 en 5: elk voor het vijfhonderd vijfenzestig/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (565/6.484) gedeelte;

de eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 6: voor het driehonderd zesenzeventig/duizend vierhonderd vierentachtigste (376/6.484) gedeelte;

de eigenaars van de appartementsrechten vierkamer woningen, met respectievelijk de indexnummers 7, 11, 15, 19, 23, 28, 31, 35, 40, 43 en 47: elk voor het eenhonderd negen/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (109/6.484) gedeelte

de eigenaars van de appartementsrechten, driekamer woningen, met respectievelijk de indexnummers: 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 46, 48, 49 en 50: elk voor het viereennegentig/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (94/6.484) gedeelte

de eigenaars van de appartementsrechten, parkeerplaatsen, met respectievelijk de indexnummers 51 tot en met 62, ieder voor het vijf/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (5/6.484) gedeelte;

de eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 63 voor het tien/zesduizend vijfhonderd vierentachtigste (10/6.484) gedeelte; en

de eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 64 voor het tweehonderd achttien/zesduizend vierhonderd vierentachtigste (218/6.484) gedeelte.

**b. B-kosten (uitsluitend de woningen betreffende)** de schulden en kosten verband houdende met het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de bellentableau/annex brievenbussen annex intercom, alles aanwezig in de uitsluitend de woningen bestemde (gedeelte van de, entree de schoonmaakkosten, het onderhoud van het trappenhuis de kosten voor het glazenwassen een behoefte van de woningen, de kosten van het onderhoud, reparatie en vernieuwing van de elektravoorzieningen en wel zevenenzestig procent (67%) van het totaal verbruik, de kosten van het onderhoud van de zwakstrooimininstallaties, de kosten van het onderhoud, reparatie en vernieuwing van de verlichting, de schulden en kosten in verband met het liftonderhoud, abonnement en keuring daaronder begrepen, en wel voor zesenzeventig en zevenenzestig honderdste procent (66,67%) van het totaal van het gemeenschappelijk gebruik van de

lift voor de woningen en de bedrijfsruimte (hierna lift B), alsmede de kosten in verband met het liftonderhoud van de lift, abonnement en keuring daaronder begrepen, alleen voor de woningen bestemd (hierna lift A), de kosten van onderhoud en reparatie van de centrale verwarmingsinstallatie, alsmede de kosten van het onderhoudsabonnement daarvan, de kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van de mechanische afzuig en ventilatie installatie, het onderhoud en het vernieuwen van de ramen kozijnen aan de woningen, met uitzondering van de ramen en kozijnen van de woning van de huismeester welke voor eigen rekening en risico zijn, de kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van de rookkanalen met uitzondering van de openhaardkanalen ten behoeve van de individuele eigenaars, de dotatie aan de algemene reserve B-kosten welke uit de jaarlijkse begroting zal blijken, worden gedragen en betaald door de eigenaars van de appartementsindises 7 tot en met 50 en wel als volgt:

de eigenaars van de appartementsrechten, vierkamer woningen, met respectievelijk de indexnummers 7, 11, 15, 19, 23, 28, 31.35, 40, 43 en 47: elk voor het eenhonderd negen/vierduizend driehonderd en één (109/4.301) gedeelte;

de eigenaars van de appartementsrechten, drielkamer woningen, met respectievelijk de indexnummers 8, 9, 10, 12, 13, 14:16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 46, 48, 49 en 50, elk voor hem vierennegentig/vierduizend driehonderd en één (94/4.301) gedeelte.

**c. C-kosten (uitsluitend de bedrijfsruimte betreffende met uitzondering van die op de begane grond)**

De schoonmaakkosten en het onderhoud van het tweede trappenhuis ten behoeve van de bedrijfsruimte op de eerste, tweede en derde verdieping, het glazenwassen ten behoeve van de bedrijfsruimte, de kosten van het onderhoud, reparatie en vernieuwing van de elektravoorzieningen en wel voor dertig procent van het totaal verbruik, de kosten van het onderhoud en verlichting van het tweede trappenhuis, de schulden en kosten in verband met het liftonderhoud, abonnement en keuring daaronder begrepen, en wel voor drieëndertig en drieëndertig honderdste procent (33, 33%) van het totaal van het gemeenschappelijk gebruik van lift B, de kosten van het onderhoud van de zwakstroominstallatie van de ingang alleen voor de bedrijfsruimte bestemd, de kosten van het onderhoud en het vernieuwen van de ramen en kozijnen van de bedrijfsruimte, met uitzondering van de ramen en kozijnen van de bedrijfsruimten op de begane grond, appartementsrechten met indices 2 en 3, de kosten van het onderhoud (algemeen) van de bedrijfsruimte,



de dotatie aan de algemene reserve C-kosten welke uit de jaarlijkse begroting zal blijken, worden gedragen en betaald door de eigenaars van de appartementsindices 4, 5, 6 en 64 en wel als volgt:

de eigenaars van de appartementsrechten met respectievelijk de indexnummers 4 en 5, elk voor het vijfhonderd vijfenzestig/een duizend zevenhonderd vierentwintigste (565/1.724) gedeelte;

de eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 6: voor het driehonderd zesenzeventig/een duizend zevenhonderd vierentwintigste (376/1.724) gedeelte; en

de eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 64: voor het tweehonderd achttien/eenduizend zevenhonderd vierentwintigste (218/1.724) gedeelte.

**d. D-kosten(uitsluitend de garages aan de Zalmhaven betreffende).**

De schulden en kosten verband houdende met het schoonhouden en het overig dagelijks onderhoud van de garages inclusief de deuren, zich bevindende in de eerste en de tweede kelder er voor zover die gemeenschappelijke zaken en gedeelten uitsluitend worden gebruikt door na te melden eigenaars, alsmede de schulden en kosten verband houdende met de elektra voorzieningen en wel voor drie procent van het totaal gebruik over de woningen, de bedrijfsruimte en de garages, de verlichting in de eerste kelder (de vervanging van lampen, T. L.buizen, en dergelijke daaronder begrepen), de dotatie aan de algemene reserve D-kosten welke uit de jaarlijkse begroting zal blijken, worden gedragen en betaald door de eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 51 tot en met 63, en wel als volgt: de eigenaars van de appartementsrechten met respectievelijk de indexnummers 51 tot en met 62, ieder voor het vijf/zeventigste (5/70) gedeelte;

en

de eigenaar van het appartementsrecht met index nummer 63 voor het tien/zeventigste (10/70) gedeelte,

**e. E-kosten (omslag verwarmingskosten en heetwaterverbruik voor het totale gebouw).**

De schulden en kosten verband houdende met de energievoorziening van de centrale verwarming installatie, waaronder begrepen de opname en de tussentijdse opname kosten, het onderhoud, reparatie en vernieuwing van de meters en de administratiekosten van de warmteafrekening worden gedragen en betaald door de individuele appartementseigenaars naar rato van het verbruik en volgens de warmteafrekening.

5. 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 en overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

### **C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars**

#### **Artikel 3**

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaald eigennaars, 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 een van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, de stadsverwarming kosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties en de daarop betrekking hebbende voorzieningen, de brandstofkosten casu quo de aan het betreffende nutsbedrijf verschuldigde kosten wegens levering van stadsverwarming, 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(koud)waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. de kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van de rookkanalen, met uitzondering van de open

haard kanalen ten behoeve van de individuele eigenaars, de ventilatiekanalen en, indien aanwezig, de mechanische ventilatie/afzuiginstallatie en het elektriciteitsverbruik daarvan; en  
k. 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 het boekjaar, waaronder begrepen en 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 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 behaald 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. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar, die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten, daarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening pleegt te worden gebracht, trachten te bewerkstelligen, dat de leverancier voorzoveel nodig en mogelijk een factuur rechtstreeks ten name van een zodanige eigenaar uitreikt voor het te zijnen laste komend gedeelte van bedoelde schulden en kosten.

6. 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 aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.

Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen 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 en vierde 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.

3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

#### Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden (f 100,--) 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 overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die andere eigenaars als vermeld in artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nala

tige 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 onder-appartementsrechten 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 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 schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan een procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke

rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. 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 blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.*

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

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 schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

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

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

### **Artikel 9**

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en 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, de lift en leidingschachten, alsmede de vloeren, de, buitengevels, waarin der 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, (vlucht) trappen, gangen, de daken met dakbedekkingen en bijbehorende dakisolatie-voorzieningen), de schoorstenen en rook- en ventilatiekanalen, met uitzondering van de voor eigen rekening en risico door de individuele appartementseigenaars aangebrachte openhaardkanalen, de trappenhuizen, alsmede het hek en traliwerk, alles voor zover die voorzieningen niet uitsluitend ten dienste van een privé gedeelte strekken;

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater met de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen tot aan de meterkasten van de privé-gedeelten, 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 een privé gedeelte strekken.

2. Tot de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door, respectievelijk dienstbaar zijn aan een privé gedeelte afzonderlijk.
3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
4. Indien een eigenaar of gebruiker verandering aanbrengt in installaties die zich in de privé gedeelten bevinden, draagt hij van deze verandering de kosten en het risico.
5. Een besluit tot aansluiting op, aanleg, wijziging of vervanging van systemen, installaties en voorzieningen ten behoeve van de ontvangst van signalen voor radio en/of televisie, kan slechts worden genomen niet inachtneming van het bepaalde in artikel 3S vijfde lid.

#### 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 fietsen, bromfietsen 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 ofwel in het huishoudelijk reglement voor bedoelde handelingen nadere regels vaststellen.

#### Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden,



reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, droogrekken, drooglijnen 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. a. Voorzoveel nodig in afwijking van het in het tweede lid bepaalde zijn:

- de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de appartementsindices 2, 3, 4, 5, 6 en 64 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden ten behoeve van de in het bet betreffende privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf(ven) aan de buitengevel van het betreffende privégedeelte, mits die naamborden niet groter zijn dan een meter bij veertig centimeter; en
- de eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 6 en 64 zijn zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van terrassen, balkons, zonweringen, airconditioningsunits, reclame-aanduidingen en vlaggenmasten op het desbetreffende privé-gedeelte van het gemeenschappelijke dak van respectievelijk de vierde- en vijftiende verdieping van het gebouw;

b. Het bevestigingsmateriaal van de sub a bedoelde werken mag in/aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden aangebracht.

c. Eventueel uit het aanbrengen of de aanwezigheid van de sub a en b bedoelde werken voortvloeiende schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken komt voor rekening van de eigenaar aan/in wiens privé gedeelte de werken zijn aangebracht.

Artikel 18 is van overeenkomstige toepassing.

Voorts wordt in verband met de hierboven genoemde bevoegdheid van de eigenaars met de appartementsindices 6 en 64 verwezen naar hetgeen hieronder onder V "kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding" is vermeld.

5. 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 met inachtneming van het in artikel 38 bepaalde.

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

#### Artikel 16

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits

aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

Het op de vloeren in de privé gedeelten aanbrengen van plavuizen, tegels, parket of andersoortige harde vloerbedekking is in andere dan sanitaire ruimten slechts toegestaan indien tevens een, naar het oordeel van het bestuur, voldoende geluiddempende ondervloer is/wordt aangebracht.

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 bij deze gegeven bestemming, te weten:

- voor wat betreft het privé gedeelte, behorende tot het appartementsrecht met appartementsindex 1: woning;
- voor wat betreft de privé gedeelten, behorende tot appartementsrechten met appartementsindices 7 tot en met 50: woning met berging;
- voor wat betreft de privé gedeelten, behorende tot appartementsrechten met appartementsindices 2 tot en met 6: bedrijfsruimte;
- voor wat betreft de privé gedeelten, behorende tot appartementsrechten met appartementsindices 51 tot en met 62: motorvoertuigparkeerplaats;
- voor wat betreft het privé gedeelte, behorende tot het appartementsrecht met appartementsindex 63: magazijnruimte; en
- voor wat betreft het privé gedeelte, behorende tot het appartementsrecht met appartementsindex 64: bedrijfsruimte.

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.

5. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement

#### Artikel 17

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

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking met de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient ervoor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

Het is de eigenaars en gebruikers niet toegestaan de vloeren van een privé gedeelte zwaarder te doen belasten dan bouwkundig is toegestaan.

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 of door (en voor rekening van) de vereniging hersteld, zulks ter keuze van de desbetreffende eigenaar en/of gebruiker.

4. a. Alle zaken ten behoeve van een privé gedeelte die zich bevinden in de gemeenschappelijke gedeelten of in een ander privé gedeelte, zijn voor rekening en risico van de eigenaar ten behoeve van

wie die zaken zijn bestemd.

b. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privégedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

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

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

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

7. Terzake van elk privé gedeelte, hetwelk is/wordt aangesloten op een (gemeenschappelijke) mechanische ventilatie/afzuiginstallatie dient de eigenaar of gebruiker het volgende in acht te nemen:

- a. de regelkleppen zullen niet van stand mogen worden gewijzigd;
- b. de apparatuur, waaronder regelkleppen, van zodanige installatie mag slechts worden gewijzigd door die bedrijven en/of personen die daartoe door het bestuur of de voorzitter van de vereniging zijn aangewezen;
- c. het is de eigenaar en/of gebruiker wel toegestaan om op het in de keuken uitkomende ventilatie/afzuigkanaal een wasemkap zonder motor aan te sluiten.

Zodanige wasemkap zal echter wel aangepast moeten zijn aan de mechanische ventilatie/afzuiginstallatie;

d. het is de eigenaar en/of gebruiker verboden om het sub c bedoelde ventilatie/afzuigkanaal af te sluiten, op welke (minimale)wijze dan ook; en

e. bij overtreding van het hiervoor in de leden a, c en d bepaalde is de eigenaar en/of gebruiker aansprakelijk voor de ontstane schade.

### Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en voorzieningen als bedoeld in artikel 9, lid 3, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de (hoofd) aansluitingen

van gas, water, elektriciteit, telefoon en centrale verwarmingsinstallaties met bijbehorende meters en installaties gedogen.

#### Artikel 19

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

#### 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. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op de balkons 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.
2. 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 iedere etage van het gebouw casu quo de begane grond.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

#### 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 zakelijke 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 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.
- Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet

van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

#### Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht ervoor 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 oefent 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 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 ontzegging van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor 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 5:180 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

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

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

9. Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in dit artikel laat de verplichtingen voor de betreffende eigenaar, voortvloeiende uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement, onverlet.

## **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 1 zesde 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 tienduizend gulden (f 10.000,--) voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet

of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging, danwel ten behoeve van het reservefonds indien tot instelling van een reservefonds is besloten.

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 luidt: "Vereniging van Eigenaars flatgebouw Schiedamsedijk 155200, Vasteland 4, 6, 8A en 8B en Zalmhaven 1, 3, 4 en 5 te Rotterdam"; zij is gevestigd te Rotterdam en kan handelen onder de naam: "V.v.E. Maastorenflat".

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

4. Voor zover daarvan in deze akte en/of in Titel, Afdeling 2, Vijfde Boek, Burgerlijk Wetboek, niet is afgeweken, is op de vereniging van toepassing hetgeen is bepaald in Titel 2, Afdeling 1, Boek 2, Burgerlijk Wetboek.

#### 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.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerde 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 een 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 Beleggingswet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

## **II. Vergadering van eigenaars**

### **Artikel 33**

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.

2. Jaarlijks binnen zes 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.

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

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

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.

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

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering;

bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

7. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

8. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

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

#### Artikel 34

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

2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: zesduizend vierhonderd vierentachtig. Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen, hetwelk overeenstemt met de teller van hen in artikel 2, lid 1, bedoelde breukdeel.

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 vervelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

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 een 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.

3. Degene, die tot vertegenwoordiging bevoegd is, zal aan de voorzitter van de vergadering ten bewijze van zijn volmacht/bevoegdheid een schriftelijk stuk dienen te overhandigen.

#### Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, het zij 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.

#### 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 volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

3. 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.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

### Artikel 38

1. a. 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.

b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan en of meer maar niet alle privé gedeelten, respectievelijk waar van de daarmede verband houdende schulden en lasten ingevolge het bepaalde in artikel 2 vierde lid 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, al dan niet 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 eigenaars bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

In elk geval zullen de algemene regels van het reglement voor de wijze van oproeping, vergaderen, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing zijn.

Een aldus krachtens de vorige zinnen, respectievelijk de uitvoering daarvan door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

Het in de eerste zin van dit sub b bedoelde besluit kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.

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, en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten 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 drie/vierde 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.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

7. 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.

8. 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, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten.

2. Het onder het eerste lid bepaald 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 procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.

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

### **III. Bestuur van de vereniging**

#### Artikel 41

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

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd: Sipkema Vastgoed Beheer B.V.  
kantoorhoudende te

2902 BD Capelle aan den IJssel, Dorpsstraat 36.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

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 en middelen van de vereniging.

3. 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 rechtshandelingen 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 bovengaande 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 volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden 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.

#### 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 drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het aantal 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 vijfde 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. Index, Overgangs- en slotbepalingen.**

#### Artikel 45

Alle bedragen vermeld in dit reglement zullen telkens

jaarlijks 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 Consumentenprijsindex Alle Huishoudens op basis negentienhonderd negentig is honderd (1990=100) of een meer recente reeks.

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

waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

#### Artikel 46

Op de eigenaars zijn van toepassing de voorwaarden en bepalingen, opgenomen in een akte van toewijzing gevolge artikel 34 der Wet op de Materiële Oorlogsschaden, op zestien juni negentienhonderd vijfenvijftig verleden voor J.A.G. van Nieveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift op diezelfde dag bij voormalige hypotheekkantore te Rotterdam in deel 3092, nummer 119, is overgeschreven, luidende:

"a.dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op het toegewezen goed met uitzondering van die, te stichten op de op de bij deze akte behorende en door partijen gewaarmerkte tekening met een rode kleur aangeduide stroken, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voor winkel, toonzaal, koffiehuis of kantoor op de begane grond verdieping, voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal of magazijn op de eerste tot en met de derde verdieping en voor bewoning op de vierde en hoger gelegen verdiepingen;

b.dat de sub a.bedoelde met rode kleur aangeduide stroken grond voor geen ander doel mogen worden gebruikt dan het aanbrengen daarop van stoep treden;

c.dat in de bebouwing, welke zal worden gesticht op de begane grond verdieping en de eerste tot en met derde verdieping slechts een dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte ten hoogste een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter deze dienstwoning

mag uitsluitend worden verhuurd of in gebruik gegeven aan personen, die werkzaam zijn in het pand dat in deze bebouwing gevestigd is;

d. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;

e. dat de sub a. genoemde bebouwing, waarvan de goothoogte niet meer dan twee en vijftig en een/halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan een en vijftig en een halve meter boven normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt; de hoogte van een eventuele afdekking van het dakterras zal ten aanzien van voormelde goothoogte buiten beschouwing blijven;

f. dat gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan, zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;

g. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de sub a. tot en met f. opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt voor wat de sub a. tot en met e. opgenomen bedingen betreft, geacht te zijn verleend voor zover het thans op de grond in uitvoering zijnde goedgekeurde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt derhalve niet voor latere verbouwingen of herbouw;

h. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a. tot en met f. gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van tweeduizend zeshonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenares ten minste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

i. dat, onverschillig, of het sub j. bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a. tot en met f. op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub h. bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

j. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a. tot en met i. gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een

boete van zes en twintig duizend gulden door de overdragende partij, die dit verzuimt en, ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub j. gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zesentwintig duizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen."

#### IV. Vestiging erfdienstbaarheden.

a. Bij deze akte wordt verleend, gevestigd een aanvaardde erfdienstbaarheid van nooduitgang ten behoeve van telkens twee of meer naast elkaar gelegen privégedeelten en/of voorzover daarin of in de nabijheid waarvan voorzieningen tot een nooduitgang zijn aangebracht en/of in een traject van een vluchtweg liggen over en weer als heersende en lijdende erven om ingeval van een noodsituatie te vluchten van een of meer heersende erven naar een of meer lijdende erven.

Het is de bij een vluchtweg betrokken eigenaars en/of gebruikers verboden handelingen te verrichten of na te laten, die tot gevolg kunnen hebben dat het traject van een vluchtweg wordt belemmerd. De uitoefening van vorenbedoelde erfdienstbaarheid zal in elk geval op de voor de eigenaar van het lijdend erf minst bezwarende wijze moeten plaatsvinden.

b. Ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten met de appartementsindices 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 en 61 wordt bij deze, voorzover nodig over en weer, verleend, gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht van de eigenaar(s) van het (de) heersend(e) erf (erven) om met het (de) in de eerste kelder op de privé gedeelten, behorend tot die appartementsrechten, te parkeren/geparkeerde motorvoertuig, te komen van en te gaan naar de in de buitengevel van de eerste kelder aangebrachte toegangen, uit te oefenen op de voor de erven minst bezwarende wijze. De eigenaar(s) van het (de) heersend(e) erf (erven) zijn niet bevoegd te verlangen dat van de in dit sub b.bedoelde erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt zodanig, dat daardoor het (de) lijdend(e) erf (erven)

niet meer gebruikt kan (kunnen) worden overeenkomstig haar bestemming, te weten: motorvoertuigen parkeerplaats.

De eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 en 62 zijn verplicht de door het bestuur op te stellen voorschriften met betrekking tot de in de eerste kelder te volgen rijrichting en rijba(a)n(en) strikt na te komen.

#### V. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen.

Voorts zijn de Vennootschap en de volmachtgever van de comparant sub 2. als gerechtigden in de gemeenschap, als bedoeld in artikel 5:126 Burgerlijk wetboek, overeengekomen dat kwalitatieve verplichtingen zullen worden bedongen, welke betrekking hebben op het gebruik van het gemeenschappelijke gedeelte van de daken van respectievelijk de vierde en vijftiende verdieping van het gebouw, zoals dit gebruik aan de appartementsrechten met indices 6 en 64 is voorbehouden, een en ander zoals hierna omschreven.

Ter uitvoering daarvan wordt bij deze bedongen:

a. De verkrijger(s) van de appartementsrechten met indices 6 en 64 verplicht(en) zich te dulden dat, op het voorbehouden privégebruik van het gemeenschappelijke gedeelte van de daken van respectievelijk de vierde en vijftiende verdieping van het gebouw welk aan deze appartementsrechten is verleend, voorzover het de aangebrachte voorzieningen betreffen, zoals hierboven in artikel 13 breder zijn omschreven en welke alleen dienstbaar zijn aan die appartementsrechten, door openbare nutsbedrijven, of door andere bedrijven die met toestemming in de vereniging van eigenaars opereren, onderhouds of vervangingswerkzaamheden of andere inspectiewerkzaamheden aan technische installaties of andere gemeenschappelijke nutsvoorzieningen ten behoeve van de Maastorenflat, waaronder begrepen een glazenwassers installatie, worden verricht, alsmede te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd, vernieuwd en toegang te verlenen naar en van die bedoelde daken

b. De verkrijger(s) verplicht(en) zich te dulden dat de door de gerechtigde(n) of gebruiker(s) van die appartementsrechten aangebrachte voorzieningen zoals hierboven in artikel 13 breder zijn omschreven en welke alleen dienstbaar zijn aan die appartementsrechten, voorzover deze de gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van onderhouds of vervangingswerkzaamheden kunnen hinderen, kunnen worden verwijderd.

Indien de verkrijger(s) na ingebreke te zijn gesteld gedurende een maand in verzuim blij(ft)ven de voorzieningen te verwijderen, dan worden deze op kosten en voor risico van de verkrijger(s) verwijderd en is/zijn de verkrijger(s) een onmiddellijk opeisbare

boete verschuldigd aan de Vereniging van Eigenaars van eenduizend gulden (f. 1.000,--) per dag.

Bij elke vervreemding van de appartementsrechten met indices 6 en 64, tezamen als ieder afzonderlijk, moet in elke akte van levering het onderhavige beding worden opgenomen en aan de verkrijgende partij(en) worden opgelegd op straffe van een boete van tienduizend gulden(f 10.000,--) door de overgedragen de partij die dit verzuimt, (ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd ten behoeve van

de Vereniging van Eigenaars en te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning aan die eigenaren, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien dit verzuim in die tijd ten genoegen van de vereniging van eigenaars is opgeheven.

De hierboven genoemde verplichtingen voor zover zij bestaan om iets te dulden of niet te doen van de verkrijger(s) worden bij deze uitdrukkelijk geconstateerd en aanvaard als kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook jegens de rechtsopvolgers onder bijzondere titel zullen overgaan jegens de verkrijgers van de appartementsrechten met de indices 6 en 64 en ook dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(in) een recht tot gebruik van deze appartementsrechten zullen verkrijgen.

Voor de uitvoering van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen bij voormelde vereniging van eigenaars.

Ten aanzien van de kozijnen en de gevel van de huismeesterwoning en bedrijfsruimten op de begane grond, de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3, zijn de gerechtigden in de gemeenschap overeengekomen het navolgende kettingbeding te vestigen en aan te nemen. Ter uitvoering van die overeenkomst wordt hierbij gevestigd en aangenomen het navolgende kettingbeding:

- a. de kleur van het schilderwerk van de kozijnen of de gevel, of een gedeelte van daarvan, van de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3, behoeft ten alle tijde de goedkeuring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars; en
- b. het bouwkundig onderhoud aan de kozijnen, vervanging van de kozijnen daaronder begrepen, en aan de gevel van de genoemde appartementsindices dat voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 komt, zal naar genoegen van en in overleg met het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geschieden.

Bij elke verdere gehele of gedeeltelijke overdracht van de appartementsrechten met indices 1, 2 of 3, zullen de hiervoor onder a. en b. genoemde bepalingen aan de verkrijger(s) moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard op straffe van een boete van tienduizend gulden (f 10.000,--) door de overdragende partij die dit verzuimt, (ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren), verschuldigd ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars en te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning aan die eigenaren, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist.

#### VI. Vaststelling eigendom.

De gerechtigden hiervoor sub I. vermeld zijn thans in de hiervoor vermelde onverdeelde aandelen gerechtigd in de appartementsrechten en wensen deze onverdeeldheid te verdelen en te leveren.

Daartoe wordt bij deze toegedeeld en geleverd aan:

a. De Frisse Wind B.V., voornoemd, de appartementsindices:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, en 64; en aan

b. mevrouw Drs Anna Magda Louise Roep Egajaoebrata, voornoemd, het appartementsrecht met index 27, die vermelde toedeling en levering hierbij aanvaarden.

In verband met het vorenstaande verklaart de comparant sub 3., handelend als vermeld, dat vorenvermelde hypothecaire inschrijving ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vijf juni negentienhonderd achtennegentig

in register Hypotheken 3, deel 15145, nummer 7, ten laste van mevrouw Drs Anna Magda Louise Roep Djajasubrata, voornoemd en ten behoeve van het ABP van volle waarde blijft en verklaart voorzoveel nodig bedoeld appartementsrecht met appartementsindex 27 hypothecair te verbinden, alle volmachten te verlenen en rechten en acties over te dragen, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen als in die akte is vermeld.

#### VII. Toestemming beperkt gerechtigde.

De comparant sub 3., handelend als vermeld, verklaart: dat de houder van een beperkt recht van hypotheek op voormeld appartementsrecht met appartementsindex 27 tot het vorenstaande zijn toestemming, als bedoeld in artikel 5:139, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, voor de opheffing en hersplitsing in appartementsrechten als hiervoor vermeld, blijkens na te noemen toestemmingsverklaring, heeft verleend.

#### VIII. Diversen.

Voorts verklaren de comparanten, handelend als vermeld:

1. Alle kosten verband houdende met deze akte zijn voor

rekening van De Frisse Wind B.V..

2. Van het recht ontbinding van de in deze akte vermelde casu quo neergelegde overeenkomsten op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek wordt afstand gedaan.

3. Terzake van de heffing van overdrachtsbelasting over elk bij deze akte te verkrijgen appartementsrechten wordt door partijen een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, gelet op het bepaalde in de Resolutie van negenentwintig december negentienhonderd vierenvijftig, nummer 5, PW 16144 Volmachten/toestemmingsverklaring Van de schriftelijke volmachtverlening aan de comparant sub 2. blijkt mij, notaris, genoegzaam uit een onderhandse akte van volmacht welke aan de minuut van deze akte worden vastgehecht.

Van de schriftelijke toestemmingsverklaring van de hypotheekhouder aan de comparant sub 3. blijkt mij, notaris, genoegzaam uit een onderhandse toestemmingsverklaring, zoals hierboven bedoeld, welke aan de minuut van deze akte worden vastgehecht.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Capelle aan den IJssel op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing om tien uur veertig minuten door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

w.g. H.R.Vonk, L.van Erk, H.Walter, S.W. de Stigter

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. S.W. de Stigter



Ondergetekende, Mr Simon Wilhelmus de Stigter, notaris ter standplaats Capelle in den IJssel, 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 en 8a van die wet.

w.g. S.W. de Stigter

Ondergetekende, Mr Simon Wilhelmus de Stigter, notaris ter standplaats Capelle aan den IJssel, verklaart dat bovenstaande splitsing in appartementsrechten niet in strijd is met artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g.S.W.de Stigter

Ondergetekende, Mr Simon Wilhelmus de Stigter, notaris ter standplaats Capelle aan den IJssel, verklaart, dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.