

BEWARING:

In bewaring genomen:

Rotterdam

- 6 FEB. 1969

3943

Dagregister

De Hypotheekbewaarder.

met 2 vervolgblad
zonder 2

Deel 464 Nr. 1006

Aantekeningen:

Heden de vijfde februari negentienhonderd negen en zestig verscheen voor mij, Cornelis Everaars, notaris ter standplaats Rotterdam, in tegenwoordigheid van de beide na te noemen getuigen: de Weledelgeleerde Heer Doctorandus Johannes Slappendel, econoom, volgens zijn verklaring geboren te Rotterdam-Hillegersberg op zeventien juli negentienhonderd zes en twintig, wonende te Maasland, Koningin Julianaweg 106, ten deze volgens zijn verklaring handelende als gemachtigde en lasthebber van Mevrouw Elisabeth Maria Carolina van Tichelt, niet- hertrouwde weduwe van de Heer Albertus Slappendel, wonende te Rotterdam-Reyeroord, "Meerweide", Grote Hagen 20 (Kamer 533).

Blijkende van de algehele volmacht en lastgeving uit een akte van lastgeving op de twaalfde december negentienhonderd acht en zestig voor mij, notaris, verleden en mitsdien onder mijn minuten berustende, welke akte van lastgeving werd geregistreerd te Rotterdam op twaalf december negentienhonderd acht en zestig in deel 338 nummer 338.

De comparant handelende als gemeld verklaarde dat zijn genoemde lastgeefster enig eigenares is van:

Twee portiekpanden, bevattende vijftien woningen en twee winkels, met erven te Schiedam aan de Rotterdamsedijk nummers 2A en 2B, op de hoek van en aan de Hogenbanweg nummers 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461 en 463, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, nummer 4819 (oud 4566) oorspronkelijk groot zes aren vijf en zestig centiaren, thans groot zes aren acht en zestig centiaren; door haar in eigendom verkregen ten titel van erfopvolging met meerder onroerend goed op vier en twintig december negentienhonderd drie en zestig, door de overschrijving ten hypotheekantore te Rotterdam diezelfde datum in deel 3565 nummer 26 van het uittreksel ener akte van scheiding, diezelfde datum verleden voor de te Rotterdam gevestigde notaris L.A.J. Schuur, en welke akte inhield kwijting en décharge der deelgenoten onderling en voorzoveel nodig afstand van de rechten eventueel te ontfangen aan de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zijnde een gedeelte ad drie centiaren consorten door haar in eigendom verkregen krachtens een akte van overdracht en vaststelling begrenzing op heden voor mij, notaris, verleden.

Voorts verklaarde de comparant:

dat hij bij dezen wenst over te gaan tot de splitsing van het zijn lastgeefster toekomend recht van eigendom van het gebouw in appartementen conform artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek en tevens tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 638f van het Burgerlijk Wetboek; dat daartoe het voormelde gebouw is uitgelegd in een plan van alle wonlagen bestaande uit één blad, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Rotterdam de dato één en dertig januari negentienhonderd negen en zestig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer, te weten:

a. de winkelruimte (parterre) met daarbij behorende onder gelegen kelder-ruimte, staande en gelegen te Schiedam aan de Rotterdamsedijk nummer 2A, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 2;

eigenares Mevrouw Elisabeth Maria Carolina Slappendel-van Tichelt voornoemd;

b. de winkelruimte (parterre) met eveneens daarbij behorende onder gelegen kelderruimte, plaatselijk gemerkt Schiedam, Rotterdamsedijk nummer 2B

kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 1;

eigenares alsvoren;

g. de parterre-woning met toebehoren, plaatselijk gemerkt Schiedam, Hogenbanweg nummer 435, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 11;

eigenares alsvoren;

d. de bovenwoning op de eerste étage met toebehoren, plaatselijk gemerkt Schiedam, Hogenbanweg nummer 437, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 13;

eigenares alsvoren;

e. de bovenwoning op de tweede étagemet toebehoren, plaatselijk gemerkt Schiedam, Hogenbanweg nummer 439, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 15;

eigenares alsvoren;

f. de bovenwoning op de derde étage met toebehoren, plaatselijk gemerkt Schiedam, Hogenbanweg nummer 441, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 17;

eigenares alsvoren;

g. de bovenwoning op de derde étage met toebehoren, plaatselijk gemerkt Schiedam, Hogenbanweg nummer 443, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 16;

eigenares alsvoren;

h. de bovenwoning op de tweede étagemet toebehoren, plaatselijk gemerkt Schiedam, Hogenbanweg nummer 445, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 14;

eigenares alsvoren;

i. de bovenwoning op de eerste étage met toebehoren, plaatselijk gemerkt Schiedam, Hogenbanweg nummer 447, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 12;

eigenares alsvoren;

j. de parterre-woning met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam aan de Hogenbanweg nummer 449, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 10;

eigenares alsvoren;

k. de benedenwoning met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 451, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 3;

eigenares alsvoren;

l. de woning op de eerste étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 453, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 5;

eigenares alsvoren;

m. de woning op de tweede étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 455, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 7;

eigenares alsvoren;

n. de woning op de derde étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 457, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 9;

eigenares alsvoren;

o. de woning op de derde étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 459, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 8;

eigenares alsvoren;

p. de woning op de tweede étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 461, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 6;

eigenares alsvoren;

q. de woning op de eerste étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 463, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 4;

eigenares alsvoren;

r. de woning op de eerste étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 465, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 2;

eigenares alsvoren;

s. de woning op de eerste étage met toebehoren, staande en gelegen te Schiedam, plaatselijk gemerkt Hogenbanweg nummer 467, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, complexaanduiding 4820A, appartementsindex 1;

eigenares alsvoren;

Vervolgens verklaarde de comparant, handelende als gemeld, als lastgever van de enig eigenares over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en aanwijzing en vaststelling van het navolgende Reglement als bedoeld in artikel 638f sub 4 van het Burgerlijk Wetboek.

R E G L E M E N T
Aandelen in de gemeenschap

Artikel 1.

1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken:
- die van het appartement met index 1 voor negen/honderdste gedeelte (Rotterdamsedijk 2B winkel);
 - die van het appartement met index 2 voor negen/honderdste gedeelte (Rotterdamsedijk 2A winkel);
 - die van het appartement met index 3 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 451;
 - die van het appartement met index 4 voor zes/honderdste gedeelte, vierkamerflat Hogenbanweg nummer 463;
 - die van het appartement met index 5 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 453;
 - die van het appartement met index 6 voor zes/honderdste gedeelte, vierkamerflat Hogenbanweg nummer 461;
 - die van het appartement met index 7 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 455;
 - die van het appartement met index 8 voor zes/honderdste gedeelte, vierkamerflat Hogenbanweg nummer 459;
 - die van het appartement met index 9 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 457;
 - die van het appartement met index 10 voor zes/honderdste gedeelte, vierkamerflat Hogenbanweg nummer 449;
 - die van het appartement met index 11 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 435;
 - die van het appartement met index 12 voor zes/honderdste gedeelte; vierkamerflat Hogenbanweg nummer 447;
 - die van het appartement met index 13 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 437;
 - die van het appartement met index 14 voor zes/honderdste gedeelte, vierkamerflat Hogenbanweg nummer 445;
 - die van het appartement met index 15 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 439;
 - die van het appartement met index 16 voor zes/honderdste gedeelte, vierkamerflat Hogenbanweg nummer 443;
 - die van het appartement met index 17 voor vijf/honderdste gedeelte, driekamerflat Hogenbanweg nummer 441;
2. Zij zijn in dezelfde verhouding tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten en moeten daarin in dezelfde verhouding bijdragen.
3. Zij zijn gerechtigd hun recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken dan wel hun rechten van appartement, aan derden in gebruik af te staan.
4. De bestemming van de appartementen is die van woningen, voorzover niet anders blijkt.

Gezamenlijke schulden, kosten, lasten en exploitatierekening.Artikel 2.

1. Ten laste van de gezamenlijke eigenaren komen de volgende schulden, kosten en lasten:
- a. de grondbelasting, straatbelasting en eventuele polderlasten (voorzover niet ten laste van iedere eigenaar persoonlijk);
 - b. het honorarium van de na te noemen administrateur en de kosten vallende op diens administratie;
 - c. de kosten van onderhoud van het dak, de goten, de buitenlozingen, de grondleidingen en de buitengevels, waaronder derhalve is begrepen het buitenschilderwerk;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een derde;
 - e. de premie verschuldigd inzake de op het gebouw gesloten brandverzekering en eventuele andere verzekeringen; en
 - f. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd
2. De schulden, kosten en lasten, welke niet vallen onder de omschrijving van de eerste alinea van dit artikel, komen geheel voor rekening van de eigenaar, die ze heeft gemaakt of aangegaan.

Artikel 3.

1. De administrateur zal telkenjare een begroting maken van de in alinea 2 van het vorige artikel bedoelde schulden, kosten en lasten en deze ter vaststelling voorleggen aan de jaarlijkse vergadering van eigenaren.

2. De eigenaren zijn verplicht het door hen verschuldigde in dezelfde verhouding als is bepaald in artikel 1, op de eerste aanmaning van de administrateur aan deze te betalen.

3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk samenvalt met het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening over het afgelopen jaar opgemaakt.

Een eventueel tekort moet op eerste aanmaning van de administrateur aan deze worden betaald, terwijl een eventueel overschot wordt overgebracht naar het volgende boekjaar.

4. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, het door hem verschuldigde betaalt is hij hierover een rente verschuldigd, gerekend tegen zes procent per jaar.

5. Indien een eigenaar gedurende zes maanden ingebreke blijft het door hem verschuldigde te voldoen, wordt zijn schuld naar evenredigheid omgeslagen over de andere eigenaren, ongeacht demaatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op eerstgenoemde.

Beheer van de gemeenschap.

Artikel 4.

Het beheer en het toezicht op het gebruik van de gedeelten van de gemeenschap, welke niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, berust bij de administrateur. Het onderhoud van deze gedeelten komt ten laste van de gezamenlijke eigenaren.

Verplichtingen van de eigenaren.

Artikel 5.

1. Iedere eigenaar is verplicht zijn flat behoorlijk te onderhouden en draagt zorg, dat alle zich daarin, daarop en daaraan bevindende installaties als buizen, leidingen en dergelijke, waar ook andere eigenaren belang bij hebben, zich voortdurend in goede staat bevinden.

2. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor de schade, toegebracht aan het gebouw, welke wordt veroorzaakt door aan hem toebehorende, in of op het gebouw geplaatste installaties.

3. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.

4. Het onderhoud van de tuin en de afscheidingen daarvan komt geheel voor rekening van de eigenaar van de parterre-flat.

5. Iedere eigenaar zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht.

Vergadering van eigenaren.

Artikel 6.

1. De vergadering van eigenaren wordt gehouden te Schiedam op convocatie namens de voorzitter casu quo de administrateur.

2. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen.

3. De vergadering benoemt een voorzitter en administrateur als hoedanig bij voorkeur één der eigenaren wordt benoemd.

De voorzitter kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. De functie van voorzitter en administrateur kan in één persoon worden verenigd.

4. De jaarlijkse vergadering wordt uiterlijk in de maand maart gehouden. Voorts worden er vergaderingen gehouden zo dikwijls de voorzitter of de administrateur zulks nodig achten, alsmede indien tenminste twee eigenaren, onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten, zulks verzoeken aan de administrateur.

5. Alle besluiten, waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. Iedere eigenaar brengt als volgt stem uit:

de eigenaar van de bedrijfsruimten negen stemmen en die van de flats vijf stemmen casu quo zes stemmen naar evenredigheid van de aandelen in de gemeenschap.

Verzekering.

Artikel 7.

1. Door de zorg van de voorzitter en de administrateur moet het gebouw worden verzekerd tegen brandschade bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag of deze overeenstemming

uiterlijk.

bestaat, (twee/drie/vijf) jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.

4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van eenduizend gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de gezamenlijke eigenaren, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.

5. De administrateur dient er voor zorg te dragen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:

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

"Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens dewet of de verzekeringsovereenkomsten gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts

"te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren- tot het beloop van hun aandelen in

"de gemeenschap- onverlet laten.

"Indien één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van

"het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, éénuizend gulden te

"boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd dan nadat ondergetekenden hier

"toe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan

"van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan treden het

"zij een uitspraak van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze kantonrechter

"ter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheek-houders door de uitkering niet worden geschaad; de

"kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven, en

"na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden, benevens van de administrateur.

"Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding éénuizend gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel

"door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name van de gezamenlijke eigenaren. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden

"dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn geweten."

6. Indien de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw is het bepaalde in artikel 638r van het Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan de gezamenlijke eigenaren

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het te-kort in de verhouding, vermeld in artikel 1 lid 2, onverminderd het bepaalde in

artikel 2 lid 2.

8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten

Administrateur.

Artikel 8.

1. De vergadering van de eigenaren kan terzijde worden gestaan door een administrateur.

2. De administrateur kan te allen tijde door de vergadering van eigenaren worden ontslagen.

3. De vergadering van eigenaren stelt het honorarium van de administrateur vast.

4. De administrateur wordt geacht machtiging te hebben verkregen tot het verrichten van alle handelingen, die voortvloeien uit zijn werkzaamheden als zodanig.

5. De eigenaren en degenen, aan wie een appartement ten gebruike is afgestaan, zijn verplicht de administrateur toegang te verschaffen tot de

gedeelten der gemeenschap die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, wanneer dit met het oog op de vervulling van zijn taak noodzakelijk is.

Waarvan Akte,

gedaan en gepasseerd te Rotterdam, ten dage en jare als aan het hoofd dezer is vermeld, in tegenwoordigheid van de Heer Lodewijk Gerardus van Kamp, particulier, wonende te Rotterdam en de Heer Adrianus Johannes Krijthe, particulier, wonende te Rotterdam, beiden als getuigen.

En is deze minuut, onmiddellijk na voorlezing van het geheel, door de comparant, die mij, notaris, bekend is, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.

(Getekend:) J. Slappendel; L.G. van Kamp; A.J. Krijthe; C. Everaars.

Uitgegeven voor afschrift.

(Getekend:) C. Everaars.

Goedgekeurd de verandering van 1 woord.

De ondergetekende Cornelis Everaars, notaris ter standplaats Rotterdam, wonende aldaar, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

