

derdneenennegentig en vijfentwintig mei tweeduizend.

De comparante verklaart:

I. INLEIDING

(i) De gemeente Rotterdam, hierna te noemen:

Gemeente, is eigenaar van:

- het perceel grond, gelegen te Rotterdam
- aan de Pegasusweg, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie C, nummers
- 6551, 6552, 6553, 6554, 6555, 6556,
- 6557, 6558, 6559, 6560, 6562, 6563,
- 6564, 6565, 6567 en 6569, tezamen groot
- eenentwintig aren en vijfenvijftig centiaren, hierna aan te duiden als: **Registergoed.**

(ii) De Gemeente is voornemens op het Registergoed de volgende opstallen te (doen) realiseren:

- - een kantorencomplex, onder meer omvattende tienduizend honderdeenentachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte kantooruimte; en
- - een woontoren, onder meer omvattende honderdzevenenveertig woningen en honderdzevenenveertig bergingen, met toebehoren, hierna aan te duiden als: **Opstallen.**

Het Registergoed en de Opstallen worden hierna tezamen aangeduid als: **Gebouw.**

(iii) De Gemeente verleent bij deze ten behoeve van de verkrijgers (erfpachters daar-

560664902

4-206781;
C 6552
is voor een
gedeelte in
erfp. uitgegeven
maar het r.v.e.d.p.
besmet het gehele
perceel.
het E.V.E.P. wordt
in de spl. betrokken

Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

onder mede begrepen) van de bij deze akte te creëren appartementsrechten de garantie dat zij de volle en onbezwaarde eigendom heeft van het Registergoed en dat derden ten aanzien van het Registergoed geen zakelijke rechten kunnen doen gelden, anders dan de rechten die FNV Huisvesting en De Nieuwe Unie kunnen doen gelden uit hoofde van de door deze instanties met de Gemeente gesloten overeenkomsten tot vestiging van erfpacht op de bij deze akte te creëren appartementsrechten.

(iv) De Gemeente heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht op het Gebouw in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, zulks op grond van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek, en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.

(v) Het Gebouw en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Gebouw, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn conform het bepaalde in artikel 5:109, lid 2, Burgerlijk Wetboek aangegeven op een tekening, bestaande uit drie bladen, hierna aan te duiden als: Tekening.

(vi) Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheidene gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is conform het bepaalde in ar-

tikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.

(vii) De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op de Tekening, op achtentwintig november tweeduizend voor het Registergoed de complexaanduiding 6573-A vastgesteld.

(viii) De Tekening wordt aan deze akte gehecht.

II. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De Gemeente splitst bij deze het Gebouw in de volgende twee appartementsrechten:

- 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie C,
- complexaanduiding 6573-A, appartements-
- index 1, omvattende:
 - a. het vier/tiende onverdeeld aandeel in
 - het Gebouw; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik
 - van de kantoorruimtes in het sousterrain
 - en op laag 1 (peil = 4860-), laag 2
 - (peil = 540+), laag 2A (peil = 4140+),
 - laag 4A (peil = 7740+), laag 5 (peil =
 - 11340+) en laag 6 (peil = 14940+), de
 - daarbij behorende entree op laag 1 (peil
 - = 4860-);
- 2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie C,
- complexaanduiding 6573-A, appartements-
- index 2, omvattende:
 - a. het zes/tiende onverdeeld aandeel in

Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- het Gebouw; en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik
- van de entree op laag 1 (peil = 4860-),
- de zesentwintig bergingen op laag 1A
- (peil = 2160-), de achtentwintig bergin-
- gen op laag 2 (peil = 540+), de eenen-
- dertig bergingen op laag 2A (peil =
- 3240+), de eenendertig bergingen op laag
- 3A (peil = 5940+), de eenendertig ber-
- gingen op laag 4A (peil = 8640+), de zes
- woningen op laag 7 (peil = 19440+), de
- zes woningen op laag 8 (peil = 22140+),
- de zes woningen op laag 9 (peil =
- 24840+), de zes woningen op laag 10
- (peil = 27540+), de zes woningen op laag
- 11 (peil = 30240+), de zes woningen op
- laag 12 (peil = 32940+), de zes woningen
- op laag 13 (peil = 35640+) de zes wonin-
- gen op laag 14 (peil = 38340+), de zes
- woningen op laag 15 (peil = 41040+), de
- zes woningen op laag 16 (peil = 43740+),
- de zes woningen op laag 17 (peil =
- 46440+), de zes woningen op laag 18
- (peil = 49140+), de zes woningen op laag
- 19 (peil = 51840+), de zes woningen op
- laag 20 (peil = 54540+), de zes woningen
- op laag 21 (peil = 57240+), de zes wo-
- ningen op laag 22 (peil = 59940+), de
- zes woningen op laag 23 (peil = 62640+),
- de zes woningen op laag 24 (peil =
- 65340+), de zes woningen op laag 25
- (peil = 68040+), de zes woningen op laag

- 26 (peil = 70740+), de zes woningen op
- laag 27 (peil = 73440+), de zes woningen
- op laag 28 (peil = 76140+), de zes wo-
- ningen op laag 29 (peil = 78840+), de
- vijf woningen op laag 30 (peil = 81540+)
- en de vier woningen op laag 31 (peil =
- 84240+), alsmede het dak op niveau (peil
- = 86940+).

Door inschrijving van een afschrift van deze akte in register Hypotheken 4, gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam is de Gemeente eigenaar van beide appartementsrechten.

III. REGLEMENT

De Gemeente stelt bij deze vast het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (destijds genaamd: Koninklijke Notariële Broederschap) vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderdtweënnegentig voor de plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11965, nummer 1, van register Hypotheken 4, gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Indeling

A. Definities.

Artikel 1.

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.

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

Artikel 3.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen.

Artikelen 4 tot en met 7.

E. Verzekeringen.

Artikel 8.

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

Artikelen 9 tot en met 16.

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

Artikelen 17 tot en met 23.

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

Artikelen 24 en 25.

I. Vervreemding van een appartementsrecht.

Artikel 26.

J. Overtredingen.

Artikel 27.

K. Ondersplitsing.

Artikel 28.

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

(i) Algemene Bepalingen.

Artikelen 29 tot en met 31.

(ii) Vergadering van eigenaars.

Artikelen 32 tot en met 40.

(iii) Bestuur van de vereniging.

Artikelen 41 tot en met 43.

M. Huishoudelijk Reglement.

Artikel 44.

N. Index.

Artikel 45.

O. Erfpacht.

Artikel 46.

P. Slotbepaling.

Artikel 47.

A. Definities

Artikel 1

1.1. In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. Reglement: het onderhavige reglement;
- b. Artikel: een artikel van het Reglement;
- c. Gebouw: het bij deze akte gesplitste Gebouw met de aan het Gebouw verbonden rechten en verplichtingen;
- d. Tekening: de in de inleiding van deze akte omschreven Tekening;
- e. Eigenaar: de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 4, Burger-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- lijk Wetboek;
- f. **Gemeenschappelijk Gedeelte:** een gedeelte van het Gebouw die blijkens deze akte of de Tekening niet bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. **Gemeenschappelijke Zaak:** een zaak die blijkens deze akte of de Tekening bestemd is om door alle Eigenaars of een bepaalde groep Eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder f;
 - h. **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):** alle aan het Gebouw verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen);
 - i. **Privé Gedeelte:** een gedeelte of gedeelten van het Gebouw dat/die blijkens deze akte of de Tekening bestemd is/zijn om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - j. **Gebruiker:** degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
 - k. **Vereniging:** de vereniging van Eigenaars als bedoeld in Artikel 30;
 - l. **Vergadering:** de vergadering van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 2, onder d, Burgerlijk Wetboek;
 - m. **Bestuur:** het bestuur van de Vereniging als bedoeld in Artikel 41.1;
 - n. **Ondersplitsing:** de splitsing in appartementsrechten van een appartementsrecht

als bedoeld in artikel 5:106, lid 2,
Burgerlijk Wetboek;

- o. **Onderappartementsrecht**: een bij een Ondersplitsing ontstaan appartementsrecht;
- p. **Ondereigenaar**: de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- q. **Huishoudelijk Reglement**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 44.1.

1.2. Waar in het Reglement meervoud van een in Artikel 1.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definitie bedoeld, te weten twee of meer danwel alle.

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

2.1. De gerechtigdheid tot het Gebouw is voor de Eigenaar van het appartementsrecht met index:

- 1. vier/tiende (4/10);
- 2. zes/tiende (6/10).

2.2. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 2.1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

2.3. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 2.1 bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor re-

Aadaster

kening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars

Artikel 3

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- d. 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 6.3;

- e. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 8 door de Vergadering is besloten;
- f. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- g. 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

4.1. Na afloop van elk boekjaar wordt door het Bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de Vergadering voorgelegd. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Het eerste boekjaar loopt van de datum waarop de Vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op eenendertig december daaropvolgend.

Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten van de gezamenlijke Eigenaars en anderzijds de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen, alsmede

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de baten en schulden en kosten van de Vereniging over dat boekjaar.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in Artikel 32.1 is besloten, wordt onder de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars begrepen een telkenjare door de Vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

4.2. 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 vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in Artikel 5.2 bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

4.3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in Artikel 5.2, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders beslist. Kent de Vereniging geen reservefonds dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit.

4.4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars dit tekort binnen één maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

4.5. Ingeval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in Artikel 4.1.

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

Artikel 5

5.1. Van de gezamenlijke baten en schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in Artikel 4.1, alsmede de baten en schulden en kosten van de Vereniging - wordt jaarlijks door het Bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de Vergadering voorgelegd.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in Artikel 31.1 is besloten, wordt onder de gezamenlijke schulden en kosten begrepen een telkenjare door de Vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De Vergadering stelt de begroting vast.

5.2. 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.

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.

5.3. 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 overeengekomen het bepaalde in Artikel 5.2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de Eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

6.1. Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 4 en/of Artikel 5 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente

verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee, met een minimum van tien gulden (NLG 10,--) of zoveel meer als de Vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 27 is niet van toepassing.

6.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 4.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over ieder van de andere Eigenaars, overeenkomstig een breukdeel, waarvan de teller gelijk is aan de teller van het tot hun appartementsrecht behorend aandeel in het Gebouw en de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

6.3. 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

7.1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelge-

Kadaster

noten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

7.2. In afwijking van het bepaalde in Artikel 7.1 is ingeval van Ondersplitsing de desbetreffende Vereniging van Ondereigenaars dan wel de eigenaars van de desbetreffende onderappartementsrechten gezamenlijk, aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor wat betreft de eigenaars van de onderappartementsrechten ieder voor zodanig aandeel als in de akte van Ondersplitsing is bepaald.

E. Verzekeringen**Artikel 8**

8.1. Het Bestuur zal het Gebouw verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars. Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimingskosten). Tevens zal het Bestuur een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. Voorts zal de Vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder van de Vereniging.

8.2. Het bedrag van de verzekeringen wordt,

met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8.1, vastgesteld door de Vergadering.

Of het verzekerd bedrag van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden door of namens het Bestuur in overleg met de verzekeraars.

8.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in Artikel 8.1, eerste zin, bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 8.5 wordt nageleefd.

8.4. De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 8.1, eerste zin, uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan en de Vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het Bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging, die de op deze bankrekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden zijn de Artikelen 31.3, 31.4 en 31.5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

artikel 5:136, lid 4, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

8.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 8.1, eerste zin, 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

" Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136, lid 4, 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 blijken-
 " de uit een door de voorzitter gewaarmerkt af-
 " schrift van de notulen der vergadering.
 " Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden de-
 " zer polis zullen ondergetekenden tegenover alle
 " belanghebbenden volledig zijn gekweten."

8.6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 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.

8.7. 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 2.3, onverminderd het verhaal op degenen die voor de schade aansprakelijk is.

8.8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, lid 2, Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

8.9. Leidt het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte tot verhoging van de ver-

Aadaster

zekeringspremie, 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

9.1. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, voor zover deze op de Tekening zijn aangegeven als zijnde Gemeenschappelijke Zaken, het geraamte, de gevels (met uitzondering van de gevelbeplatingen en dilatatie), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte(n) en (een) Privé Gedeelte(n) of tussen Privé Gedeelten;
- b. de energie besparende en de geluid isolerende voorzieningen in of aan de sub a omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken;
- c. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de bliksembeveiliging of anderzootige centrale aarding, die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk niet uitsluitend dienst-

baar zijn aan een Privé Gedeelte.

9.2. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend:

- a. de daken;
- b. de kolommen, voor zover niet genoemd in Artikel 9.1, sub a;
- c. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte;
 - het transport van gas-, water-, elektriciteit- en telefoon-, audio- en videosignalen in een Privé Gedeelte vanaf een meterkast;
- d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van een Privé Gedeelte;
- e. de installaties met de daarbij behorende leidingen voorzieningen voor de hierna in Artikel 9.2, sub g bedoelde liften;
- f. de zich binnen de Privé Gedeelten, behorend tot de appartementsrechten met indices 1 en 2, bevindende trappen;
- g. de zich binnen de Privé Gedeelten, behorend tot de appartementsrechten met indices 1 en 2 bevindende liften;
- h. de zich binnen het Privé Gedeelten, behorend tot het appartementsrecht met index 2 bevindende containerruimtes,

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

alsmede al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé Gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld.

9.3. De in Artikel 9.2 bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

9.4. Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen behoren onder meer de rechten en verplichtingen als vermeld in Artikel 46.

9.5. 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 een Privé Gedeelte bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Gebouw of een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering.

Artikel 11

Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel

5:128 Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

Artikel 12

12.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

12.2. De Vergadering kan tot de in Artikel 12.1 vermelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

12.3. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de containers of andere voorzieningen die daartoe in de daarvoor bestemde containerruimten in de Privé Gedeelten, behorend tot de appartementsrechten met indices 1 en 2 zijn opgesteld. De afvoer zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 13

13.1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.

13.2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

het Gebouw of een Privé Gedeelte van naam-borden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het Gebouw, het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het Gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering en, voor zoveel nodig, na verkrijging van (een) daartoe strekkende vergunning(en) van de Gemeente, en/of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.

13.3. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

13.4. In afwijking van het hiervoor in Artikel 13.2 bepaalde is de Eigenaar van het Privé Gedeelte met index 1 bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen en naamborden op zijn Privé Gedeelte; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in dit Privé Gedeelte uitgeoefend beroep of bedrijf. De eventueel benodigde vergunning(en) dient/dienen door de Eigenaar te worden aangevraagd en verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht. Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de Eigenaar van het Privé Gedeelte met

index 1.

De eventueel benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de Eigenaar te worden aangevraagd en verkregen alvorens de hiervoor bedoelde reclameaanduidingen worden aangebracht.

De eventuele precarioheffing is voor rekening van de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2.

13.5. Het is beide Eigenaren toegestaan voor eigen rekening en risico een schotelantenne voor de ontvangst van satteliëttelevisie, telecommunicatie-apparatuur en/of reclameaanduidingen (ook ten behoeve van derden) op het dak van hun Privé Gedeelte aan te brengen, hebben en houden.

De hiervoor bedoelde schotelantennes, telecommunicatie-apparatuur en/of reclameaanduidingen mogen door de desbetreffende Eigenaar slechts worden geplaatst na verkregen toestemming van de Gemeente, die aan deze toestemming (financiële) voorwaarden kan verbinden. Ook de (eventueel) benodigde vergunningen dienen door de desbetreffende Eigenaar te zijn aangevraagd en verkregen alvorens de hiervoor in dit Artikel 13.5 bedoelde zaken worden aangebracht.

13.6. 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 on-

Kadaster

middellijk 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 over en draagt de zorg voor het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.

Artikel 16

Iedere Eigenaar en Gebruiker is tegenover de andere Eigenaars en Gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé

Gedeelten

Artikel 17

17.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte, mits hij aan de andere Eigenaars en Gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

17.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.

17.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht bij het gebruik van het Privé Gedeelte het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen.

17.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:

- voor het appartementsrecht met index 1: kantoorruimte;
- voor het appartementsrecht met index 2: woningen met bergingen.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119, lid 2, Burgerlijk Wetboek van toepassing.

17.5. De vloerbedekking van een Privé Ge-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

deelte, voor zover bestemd voor bewoning, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

17.6. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. Aan de toestemming van de Vergadering kunnen verbonden worden alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

17.7. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.

17.8. In geval van Ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van een Privé Gedeelte(n) van het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht geregeld bij de Ondersplitsing met inachtneming van de bepa-

lingen in het Reglement.

Artikel 18

18.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk te onderhouden en schoon te houden. Daartoe behoort in het bijzonder:

- a. het schilder-, behang- en tegelwerk;
- b. het onderhoud van de plafonds en overige afwerkklagen van de vloeren en wanden;
- c. het onderhoud van de afwerkklagen van de balkons en de dakterrassen;
- d. het onderhoud van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk);
- e. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 9.1, sub c, en het schilderwerk van radiatoren; en
- f. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de Gemeenschappelijke Zaken uitgezonderde zaken.

18.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn Privé Gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken te allen

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

tijde goed bereikbaar zijn.

18.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een Gemeenschappelijke Gedeelte of een Gemeenschappelijke Zaak de toegang tot of het gebruik van een Privé Gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

18.4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een Privé Gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander Privé Gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, komt voor rekening van de Eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht.

Indien voor het verrichten van benodigd onderhoud en/of benodigde werkzaamheden aan kabels en leidingen behorend tot een Privé Gedeelte de toegang tot of het gebruik van het andere Privé Gedeelte noodzakelijk is, is de desbetreffende Eigenaar en/of Gebruiker verplicht zijn toestemming en medewerking hiertoe te verlenen.

18.5. 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 de Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

18.6. Glasschade in of aan een Privé Gedeelte komt voor rekening van de betrokken Eigenaar en Gebruiker voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 8. Voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

19.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke installaties respectievelijk leidingen als bedoeld in Artikel 9.1, sub c, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

19.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de voorzieningen welke thans in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte te gedogen.

Artikel 20

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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 21

21.1. Een Privé Gedeelte, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

21.2. Het in Artikel 21.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten het betrokken Privé Gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

21.3. Alle zich in een 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

22.1 Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de Eigenaars en de Gebruikers van toepassing.

22.2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op het balkon 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.

22.3. Het is evenmin zonder toestemming van

de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

22.4. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

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

H. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé Gedeelte aan een Gebruiker

Artikel 24

Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement en het (eventueel) Huishoudelijk Reglement voortvloeien.

Artikel 25

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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

heeft aangemaand.

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten ontzegd worden.

I. Vervreemding van een appartementsrecht**Artikel 26**

26.1. 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.

26.2. Voor de ter zake 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.

26.3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 37.6 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in de Artikelen 37.5 en 37.7, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

26.4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het Bestuur of de administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.

26.5. Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

26.6. Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in de Artikelen 26.2, 26.3 en 26.4 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

26.7. Indien de Vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.

26.8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

J. Overtredingen

Artikel 27

27.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een van de 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.

27.2. Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

het Bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakomingen is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoude-
heid 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.

27.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten, komen de te verbeuren boeten ten bate van dat reservefonds.

27.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan, is Artikel 6.1, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.

27.5. Voor de toepassing van Artikel 27 wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

K. Ondersplitsing**Artikel 28**

Ondersplitsing is toegestaan zonder toestemming van de Vergadering.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging van Eigenaars**(i) Algemene bepalingen****Artikel 29**

29.1. Bij deze wordt opgericht een vereni-

ging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, Burgerlijk Wetboek.

29.2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars "Gebouw Pegasusweg/Alexandrium I" te Rotterdam. De vereniging is gevestigd te Rotterdam.

29.3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

Artikel 30

30.1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen door de Eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het Reglement, alsmede door andere baten.

30.2. Het (eerste) boekjaar van de Vereniging is gelijk aan het in Artikel 4.1 bedoelde (eerste) boekjaar.

Artikel 31

31.1. Er kan krachtens besluit van de Vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in Artikel 4.1, derde zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in de Artikelen 37.5 en 37.6, dan wel na opheffing van de splitsing.

31.2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de Vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten

Kadaster

name van de Vereniging.

31.3. Over de in Artikel 31.2 bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de Vergadering en één van de Eigenaars die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na daartoe van de Vergadering verkregen machtiging, worden beschikt.

31.4. De Vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.

31.5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de Vergadering bepaald.

(ii) Vergadering van Eigenaars

Artikel 32

32.1. De vergaderingen van de Vergadering worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats.

32.2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met Artikel 4.1, 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 de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.

32.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur of de voorzitter van

de Vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een Eigenaar zulks schriftelijk, onder opgave van de te behandelen punten, verzoekt aan het Bestuur.

32.4. Indien een door een Eigenaar verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

32.5. Door de Vergadering wordt al dan niet uit de Eigenaars een voorzitter benoemd. Op de eerste Vergadering zal een voorzitter worden benoemd.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

32.6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

32.7. Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de voorzitter van de Vergadering voor-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

schrijven, voor niet-geschreven worden gehouden.

32.8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste dertig dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat de opgave van de punten van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

Artikel 33

33.1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, lid 3, Burgerlijk Wetboek.

33.2. Het totaal aantal stemmen bedraagt: twee.

Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.

Artikel 34

34.1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars toebehoort, zullen deze hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

34.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een der-

de aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

35.1. Ieder van de Eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de Vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Artikelen 34.1 en 35.2.

35.2. In geval van Ondersplitsing zullen de Ondereigenaars van het desbetreffende in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voor het bijwonen van de vergaderingen van de Vergadering, het woord daarin voeren en het stemrecht uitoefenen worden vertegenwoordigd door de vereniging van Ondereigenaars - op de wijze als in artikel 5:126, lid 2, Burgerlijk Wetboek is bepaald - dan wel door een door de betreffende vergadering van Ondereigenaars aan te wijzen lid van het bestuur van de vereniging van Ondereigenaars.

Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgeoefend overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering van de Vergadering, over hetzelfde onderwerp door de vergadering van Ondereigenaars genomen besluit.

Artikel 36

36.1. Alle besluiten worden unaniem genomen.

36.2. Met een besluit van de Vergadering

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

staat gelijk een, mits met voorkennis van het Bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

36.3. In een vergadering, waarin minder dan twee stemmen kunnen 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.

36.4. Indien de Eigenaars niet tot een unaniem besluit als bedoeld in Artikel 36.1, kunnen komen en één der Eigenaars merkt dit aan als een geschil, dan zal dit door de meeste gerede Eigenaar binnen een maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan de andere Eigenaar worden kenbaar gemaakt.

36.5. Alsdan wordt binnen dertig dagen na ontvangst van de in Artikel 36.4 bedoelde kennisgeving een geschillencommissie ingesteld bestaande uit ten hoogste drie leden. De geschillen worden beslecht bij wijze van bindend advies.

36.6. Twee leden van de geschillencommissie worden benoemd door de Eigenaar en wel één door de eigenaar welke vóór het besluit bedoeld in Artikel 36.1, lid 1, heeft gestemd

en één door de Eigenaar welke tegen dat besluit heeft gestemd, terwijl door de twee benoemden het derde lid van de commissie zal worden aangewezen.

Indien men over de benoeming van de leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kan bereiken, zal de aanwijzing geschieden door de kantonrechter te Rotterdam. Het derde lid is tevens voorzitter van de geschillencommissie. De besluiten in de commissie worden genomen met meerderheid van stemmen.

36.7. De uitspraak van de commissie staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

36.8. De aan de beslechting van het geschil verbonden kosten komen ten laste van de Vereniging, tenzij de commissie van oordeel is dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van een der Eigenaars komen.

Artikel 37

37.1. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.

37.2. 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 vastge-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

steld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd. Zolang de Vergadering het in de vorige zin bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien (10%) procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

37.3. 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 een Privé Gedeelte bevinden.

37.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

37.5. De Vergadering kan besluiten tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven.

37.6. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in Artikel 37.5 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 beno-

digde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.

37.7. Het in de Artikelen 37.5 juncto 37.6 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.

Artikel 38.

38.1. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één doch niet alle Privé Gedeelten uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar van dat appartementsrecht.

38.2. Bij het nemen van een in Artikel 38.1 bedoeld besluit zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar bevoegd zal zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

Een aldus door de desbetreffende Eigenaar genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

Artikel 39

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

39.1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de Vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het Reglement blijkt.

39.2. Het in Artikel 39.1 bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

40.1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.

40.2. Iedere Eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

(iii) Bestuur van de VerenigingArtikel 41

41.1. Het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek berust bij één of meer bestuurders die al dan niet uit de Eigenaars door de Vergadering worden benoemd.

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het Bestuur. Tevens benoemen zij een secre-

taris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

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

41.3. Het Bestuur beheert de middelen van de Vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in Artikel 4.1, onverminderd het bepaalde in Artikel 31. De Vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de Vereniging.

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

41.4. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtstvorderingen en het aangaan van dadingen en/of vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van :

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang de Vergadering dit bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent (10%) van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

41.5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het Bestuur zonder opdracht van de Vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de Vergadering. Zolang de Vergadering het in de vorige zin bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien (10%) procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

41.6. 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 admi-

nistratie 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.

41.7. Indien het Bestuur uit twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur met unanimiteit. Indien het Bestuur uit meer dan twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

In een vergadering, waarin niet alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe bestuursvergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan een week 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.

Indien het bestuur uit twee bestuurders bestaat en in deze vergadering minder dan twee stemmen kunnen worden uitgebracht, dan kan eveneens geen besluit worden genomen en wordt dit aangemerkt als een geschil waarop het bepaalde in de Artikelen 36.4 tot en met 36.8 van overeenkomstige toepassing is. Indien het Bestuur uit meer dan twee bestuurders bestaat, kan in deze vergadering een besluit worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uit-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

gebracht.

41.8. Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering.

41.9. Het Bestuur is bevoegd de Vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan twee bestuurders in functie zijn, kan de Vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

Artikel 42

Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122, lid 2, en 5:123, lid 4, Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in Artikel 24.1 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

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 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

- b. het gebruik van een Privé Gedeelte;
- 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.

44.2. 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

Artikel 45

45.1. Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het in Artikel 8.5 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen:

C.B.S., te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis negentienhonderdvijfennegentig is honderd (1995=100).

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

45.2. De in Artikel 45.1 bedoelde wijziging zal worden bereikt door de in dat Artikel bedoelde bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van één 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 de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

45.3. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

45.4. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in Artikel 45.1 bedoelde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

O. ERFPACHT**Artikel 46.**

46.1. Op een appartementsrecht kan erfpacht worden gevestigd.

46.2. De vestiging van de erfpacht omvat tevens de als Eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een Eigenaar op basis van het Reglement en het (eventueel) Huishoudelijk Reglement, voor zover deze rechten de erfpachter aangaan. Het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht komt toe aan de erfpachter.

46.3. De erfpachter treedt in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van:

- a. de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden;
- b. de aan de gezamenlijke Eigenaars en de Vereniging verschuldigde bedragen; en
- c. de overige verplichtingen van de Eigenaar als zodanig, waaronder de verplichtingen van een Eigenaar op basis van het Reglement en het (eventueel) Huishoudelijk Reglement.

46.4. Overgang onder bijzondere titel, toedeling of de beëindiging van de erfpacht omvat mede de als erfpachter verkregen rechten. Na vestiging, overgang, toedeling of beëindiging van de erfpacht moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de Vereniging mededeling doen van zijn verkrijging.

P. SLOTBEPALING

Artikel 47.

Op de Eigenaars zijn, ieder voor zover het

Kadaster

hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in de heden voor de plaatsvervanger van Mr P.A.E. Kerkchoffs, notaris te Rotterdam, verleden akte houdende vestiging erfpacht, luidende:

" **Artikel 11.**

" **ERFDIENSTBAARHEDEN.**

" 11.1. Partijen komen bij deze overeen de hierna te vermelden erfdienstbaarheden te vestigen.

" 11.2. Ter uitvoering van het sub 11.2 bepaalde worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard:

" **a. erfdienstbaarheid van overbouwing I.**

" Ten laste van een gedeelte van Perceel I, zoals dit gedeelte schetsmatig en met stiparcering is aangegeven op de aan deze akte als Bijlage 5 te hechten tekening, met kenmerk: "ug_pegasus_4", hierna aan te duiden als **Tekening II** - hierna aan te duiden als het **Dienend Erf** - en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie C, nummer 6562 - hierna aan te duiden als het **Heersend Erf** - wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de bevoegdheid van het Heersend erf tot het voor eigen rekening mogen aanbrengen, hebben, houden en onderhouden van een overbouwing boven het Dienend erf vanaf een hoogte van zeventienduizend millimeter boven Normaal Amsterdams Peil.

" **b. erfdienstbaarheid van overbouwing II.**

" Ten laste van Perceel II - hierna aan te duiden als het **Dienend erf** - en ten behoeve van het percelen kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie C, nummers 6562 en 6567 - hierna aan te duiden als het **Heersend erf** - wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de bevoegdheid van het Heersend erf tot het voor eigen

" rekening mogen aanbrengen, hebben, houden en on-
 " derhouden van bebouwing boven het Dienend erf
 " vanaf een hoogte van duizend vijfhonderd millime-
 " ter beneden Normaal Amsterdams Peil.

" c. erfdienstbaarheid van overbouwing III.

" Ten laste van een gedeelte van Perceel I, zoals
 " dit gedeelte schetsmatig en met rondjes-arcering
 " is aangegeven op de aan deze akte als Bijlage 6
 " te hechten tekening, met kenmerk: "ug_pegasus_3"
 " - hierna aan te duiden als Tekening III - hierna
 " aan te duiden als: het Dienend erf - en ten be-
 " hoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente
 " Hillegersberg, sectie C, nummer 6562 - hierna aan
 " te duiden als: het Heersend erf - wordt gevestigd
 " de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de
 " bevoegdheid van het Heersend erf tot het voor ei-
 " gen rekening mogen aanbrengen, hebben, houden en
 " onderhouden van een overbouwing boven het Dienend
 " erf vanaf een hoogte van zeventienduizend milli-
 " meter boven Normaal Amsterdams Peil.

" d. erfdienstbaarheid tot het mogen hebben en hou-
 " den van oplegnokken.

" Ten laste van de zich op de percelen kadastraal
 " bekend gemeente Hillegersberg, sectie C, nummers
 " 6562, 6558, 6559 en 6560 bevindende kolommen -
 " hierna aan te duiden als het Dienend erf - en ten
 " behoeve van Perceel I - hierna aan te duiden als
 " het Heersend erf - wordt gevestigd de erfdienst-
 " baarheid, inhoudende de bevoegdheid voor het
 " Heersend erf tot het mogen aanbrengen, hebben,
 " houden en onderhouden van oplegnokken op of in
 " het Dienend erf ten behoeve van de bebouwing bo-
 " ven het Heersend erf.

" e. erfdienstbaarheid van overpad I.

" Ten laste van een gedeelte van Perceel I, zoals
 " dit gedeelte met kruisarcering is aangegeven op
 " een aan deze akte als Bijlage 7 te hechten teke-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" ning, met kenmerk: "ug_pegasus_5", hierna aan te
 " duiden als: "Tekening III" - hierna aan te duiden
 " als het **Dienend erf** - en ten behoeve van het per-
 " ceel kadastraal bekend gemeente Hillegersberg,
 " sectie C, nummer 6562 - hierna aan te duiden als
 " het **Heersend Erf** - wordt gevestigd de erfdienst-
 " baarheid van overpad, inhoudende de verplichting
 " voor het Dienend erf om te dulden dat de eigenaar
 " van/gerechtigde tot het Heersend erf en/of perso-
 " nen belast met werkzaamheden in, op of aan de
 " hierna bedoelde transformatorruimte en/of ruimte
 " voor de stadsverwarming, kunnen komen en gaan van
 " en naar de Pegasusweg naar en van de transforma-
 " torruimte en de ruimte voor de stadsverwarming,
 " beide gelegen op het Heersend erf.
 " f. erfdienstbaarheid van overpad II.
 " Ten laste van Perceel II - hierna aan te duiden
 " als het **Dienend erf** - en ten behoeve van het per-
 " ceel kadastraal bekend gemeente Hillegersberg,
 " sectie C, nummer 6562, voor zover bestemd tot
 " kantoorruimte - hierna aan te duiden als het
 " **Heersend Erf** - wordt gevestigd de erfdienstbaar-
 " heid van overpad, inhoudende de verplichting voor
 " het Dienend erf om te dulden dat de eigenaar
 " van/gerechtigde tot het Heersend erf en/of perso-
 " nen, in dienst van ENECO N.V., belast met werk-
 "zaamheden in, op of aan de hierna bedoelde trans-
 " formatorruimte, kunnen komen en gaan van en naar
 " de Pegasusweg naar en van de transformatorruimte
 " gelegen op het Heersend erf en tevens inhoudende
 " de verplichting voor het Dienend Erf te dulden
 " dat de eigenaar van / gerechtigde tot en/of ge-
 "bruikers van het Heersend erf - voor zover be-
 " stemd tot kantoorruimte - kunnen komen en gaan
 " van en naar de Pegasusweg naar en van de conta-
 " nerruimte op het Heersend erf en/of de op het
 " Dienende erf aanwezige vetvangput ten behoeve van

" het Heersend erf. De vetvangput en alles wat
 " hiermee samenhangt is volledig voor rekening en
 " risico van de gerechtigde tot het Heersend erf.
 " De gerechtigde tot deze vetvangput vrijwaart Erf-
 " pachter voor alle gevolgen en schades voortvloei-
 " ende uit de aanwezigheid van de vetvangput.
 " g. erfdienstbaarheid van overpad III.
 " Ten laste van Perceel I, voor zover de hierop te
 " realiseren bebouwing is bestemd tot parkeergarage
 " - hierna aan te duiden als het **Dienend Erf** - en
 " ten behoeve van het perceel kadastraal bekend ge-
 " meente Hillegersberg, sectie C, nummer 6562, voor
 " zover de hierop te realiseren bebouwing bestemd
 " is tot woontoren - hierna aan te duiden het **Heer-**
 " **send Erf** - wordt gevestigd de erfdienstbaarheid
 " van overpad, inhoudende de verplichting voor het
 " **Dienend Erf** te dulden dat de gebruikers van de
 " door Erfpachter aan de gerechtigde tot het Heer-
 " send Erf ter beschikkinggestelde parkeerplaatsen,
 " als hiervoor bedoeld in artikel 10.2 van deze ak-
 " te, kunnen komen en gaan van en naar de desbe-
 " treffende parkeerplaats naar en van het Heersend
 " Erf.
 " De gerechtigde tot het **Dienend Erf** verplicht zich
 " de toegang vanaf het Heersend Erf naar het **Die-**
 " **nend Erf** te allen tijde vrij te houden, zodat de
 " toegang van en naar het Heersend Erf naar en van
 " het **Dienend erf** is gewaarborgd.
 " h. erfdienstbaarheid van overpad IV.
 " Ten laste van Perceel I, voor zover de hierop te
 " realiseren bebouwing is bestemd tot parkeergarage
 " - hierna aan te duiden als het **Dienend Erf** - en
 " ten behoeve van het perceel kadastraal bekend ge-
 " meente Hillegersberg, sectie C, nummer 6562, voor
 " zover de hierop te realiseren bebouwing bestemd
 " is tot kantoorgebouw - hierna aan te duiden het
 " **Heersend Erf** - wordt gevestigd de erfdienstbaar-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" heid van overpad, inhoudende de verplichting voor
 " het Dienend Erf te dulden dat de gebruikers van
 " de door Erfpachter aan de gerechtigde tot het
 " Heersend Erf ter beschikkinggestelde parkeer-
 " plaatsen, als hiervoor bedoeld in artikel 10.2
 " van deze akte, kunnen komen en gaan van en naar
 " de desbetreffende parkeerplaats naar en van het
 " Heersend Erf.

" De gerechtigde tot het Dienend Erf verplicht zich
 " de toegang vanaf het Heersend Erf naar het Die-
 " nend Erf te allen tijde vrij te houden, zodat de
 " toegang van en naar het Heersend Erf naar en van
 " het Dienend erf is gewaarborgd.

" i. erfdienstbaarheid van overpad V.

" Ten laste van het perceel kadastraal bekend ge-
 " meente Hillegersberg, sectie C, nummer 6569 -
 " hierna aan te duiden als: het Dienend erf - en
 " ten behoeve van Perceel II - hierna aan te duiden
 " als: het Heersend erf - wordt gevestigd de erf-
 " dienstbaarheid van overpad, inhoudende de ver-
 " plichting van het Dienend erf te dulden dat de
 " gerechtigde tot en/of gebruikers van het Heersend
 " erf over het Dienend erf kunnen komen en gaan van
 " en naar Perceel II naar en van de openbare weg.
 " De gerechtigde tot het Dienend erf verplicht zich
 " jegens de gerechtigde tot en/of gebruikers van
 " het Heersend erf het Dienend erf te allen tijde
 " vrij te houden van bebouwing en/of andere zaken,
 " zodat de toegang van en naar het Heersend erf
 " over het Dienend erf naar en van de openbare weg
 " is gewaarborgd.

" j. erfdienstbaarheid van noodweg.

" Ten laste van een gedeelte van Perceel II, zoals
 " dit gedeelte met arcering is aangegeven op Teke-
 " ning III - hierna aan te duiden als het Dienend
 " Erf - en ten behoeve van de percelen kadastraal
 " bekend gemeente Hillegersberg, sectie C, nummers

" 6567 en 6562 - hierna aan te duiden als het Heersend Erf - wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van noodweg, inhoudende de verplichting voor het Dienend Erf te dulden dat personen aanwezig in het zich op het Heersend Erf bevindende kantoor-gebouw ingeval van calamiteiten kunnen gaan van de zich op het Heersend Erf bevindende nooduitgang naar de Pegasusweg.

" 11.3. Ter zake van de sub 11.2 genoemde erfdienstbaarheden zijn de gerechtigden tot de hierboven bedoelde heersende erven geen vergoeding verschuldigd.

" 11.4. De waarde van de sub 11.4 genoemde erfdienstbaarheden wordt door partijen vastgesteld op nihil."

Van de schriftelijke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Rotterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparante van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparante, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend, om veertien uur.

(get.): E. de Zeeuw, M.F. Marcusse.

Aadaster

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr Marco Ferdinand Marcusse, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van notaris Kerckhoffs, voornoemd, op heden negenentwintig november tweeduizend.

(get) M.F. Marcusse.

Ondergetekende, Mr Marco Ferdinand Marcusse, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van notaris Kerckhoffs, verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.

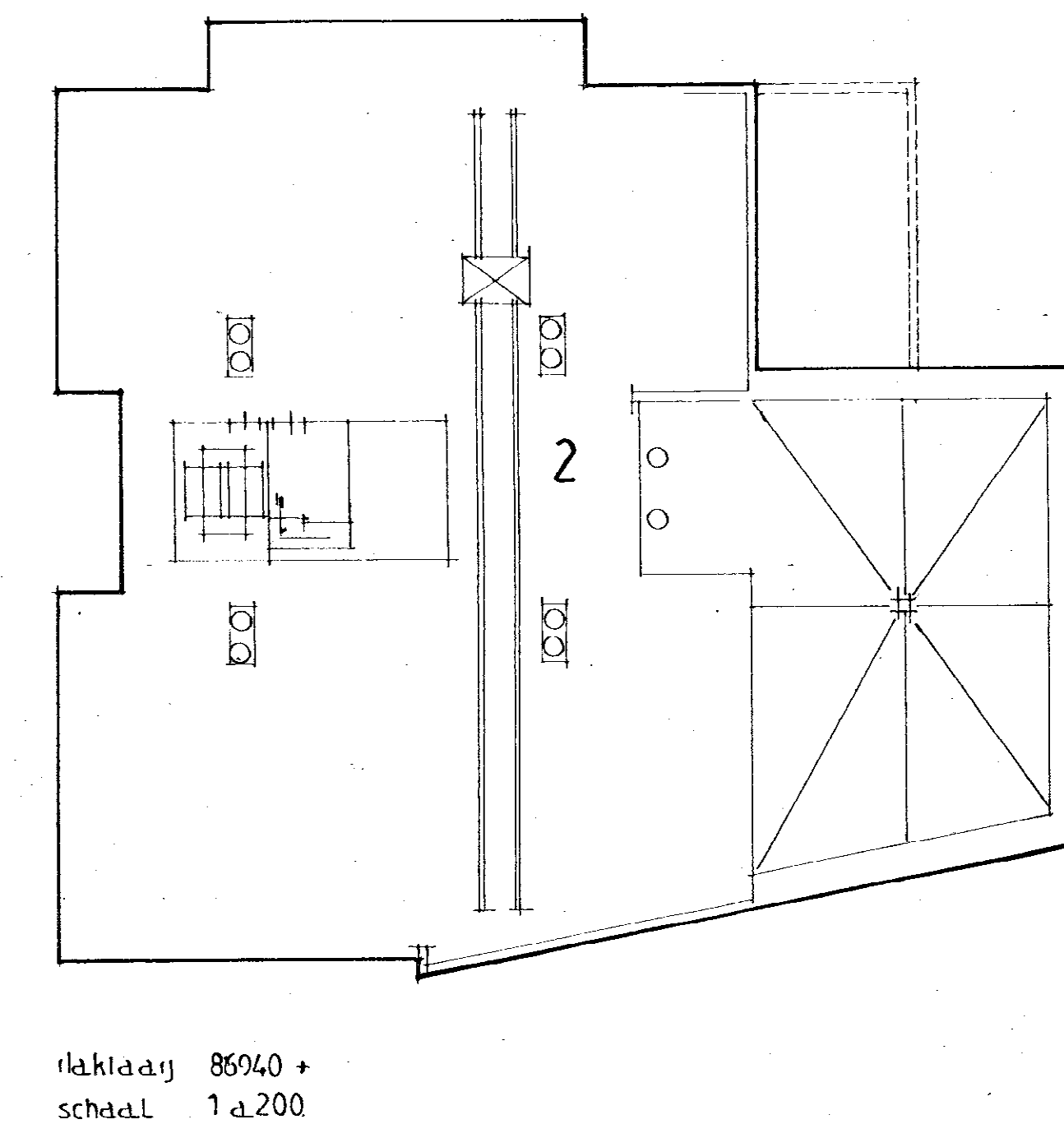
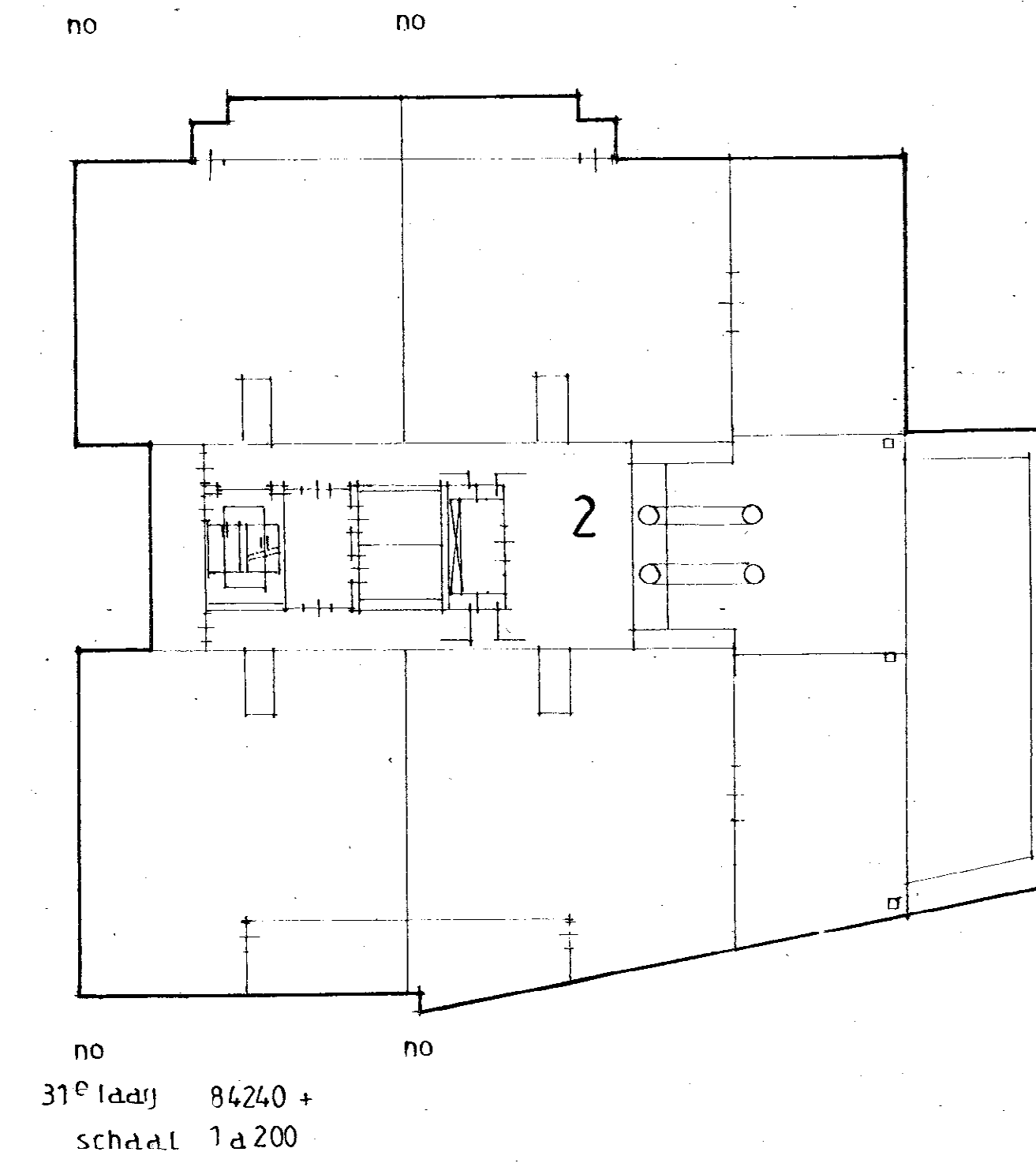
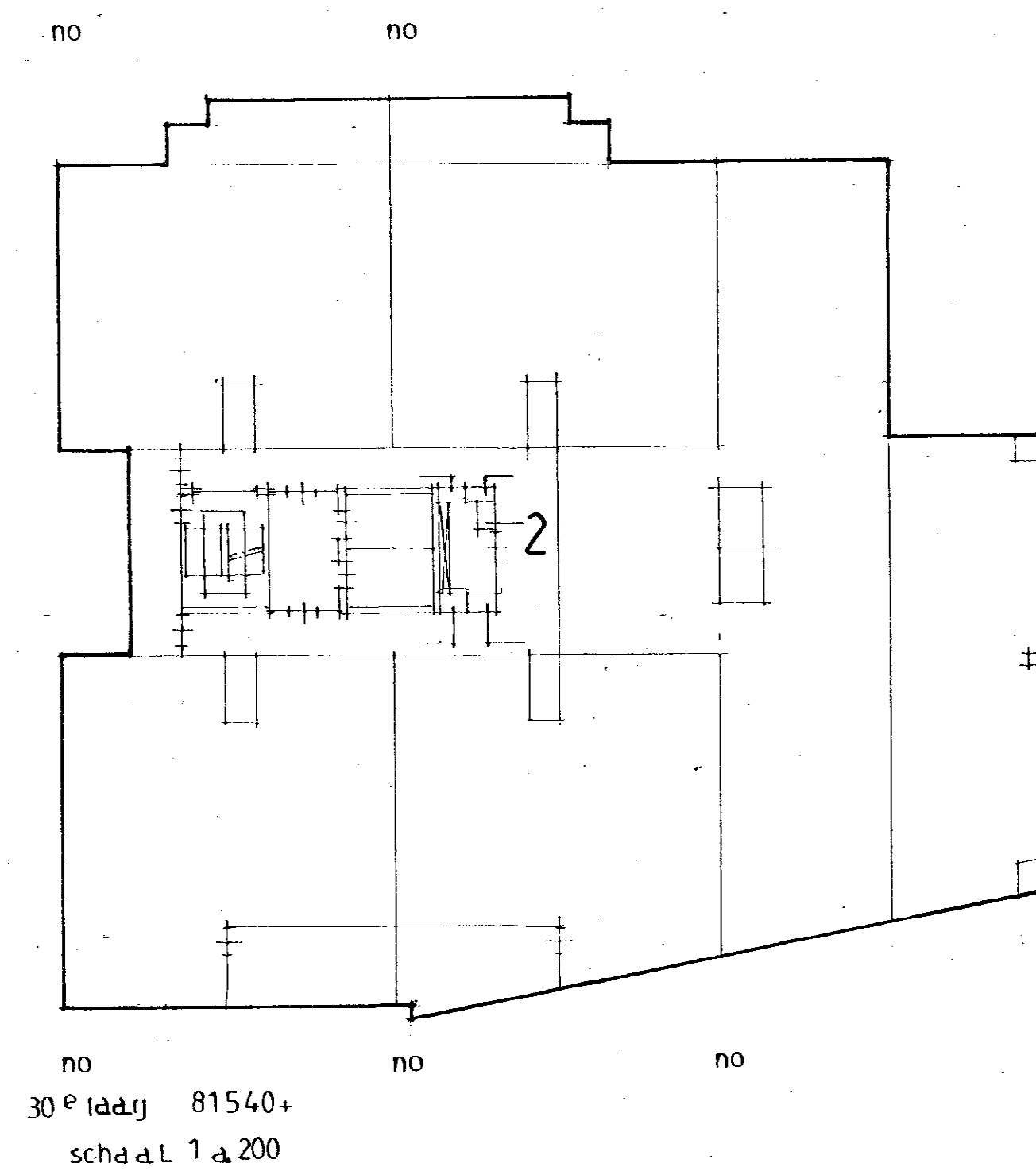
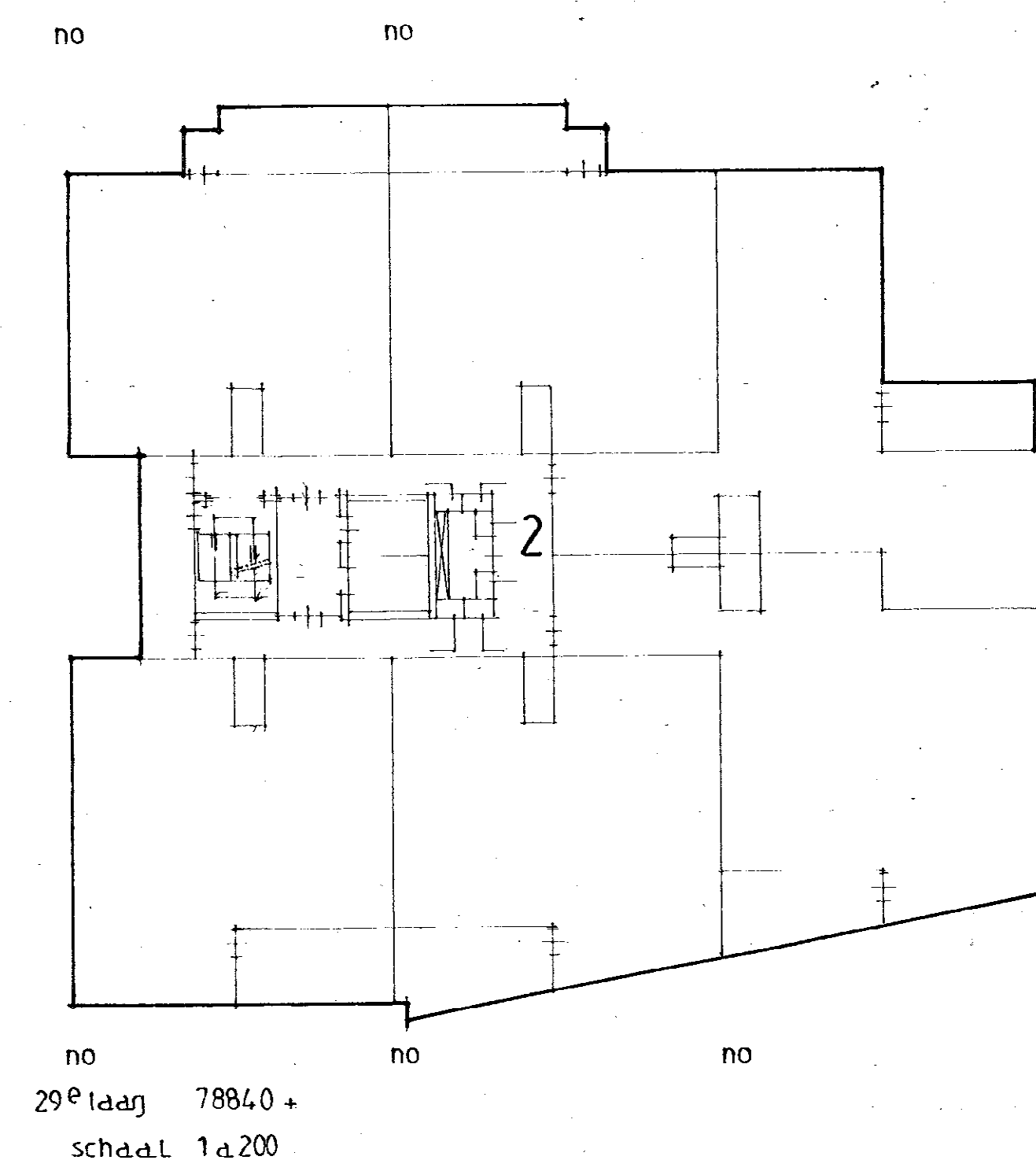
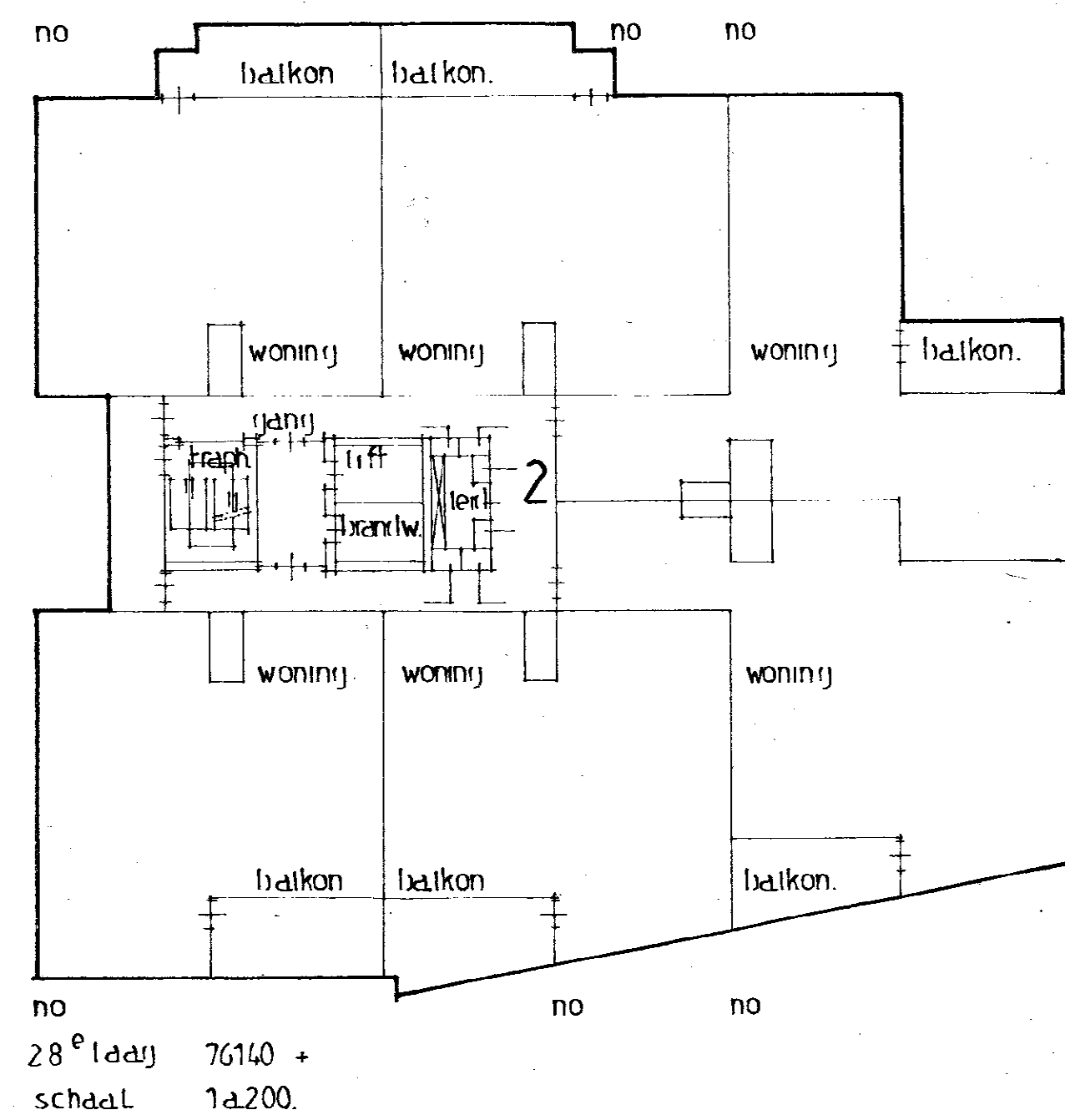
(get) M.F. Marcusse.

De ondergetekende, Mr Marco Ferdinand Marcusse, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van notaris Kerckhoffs, voornoemd, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

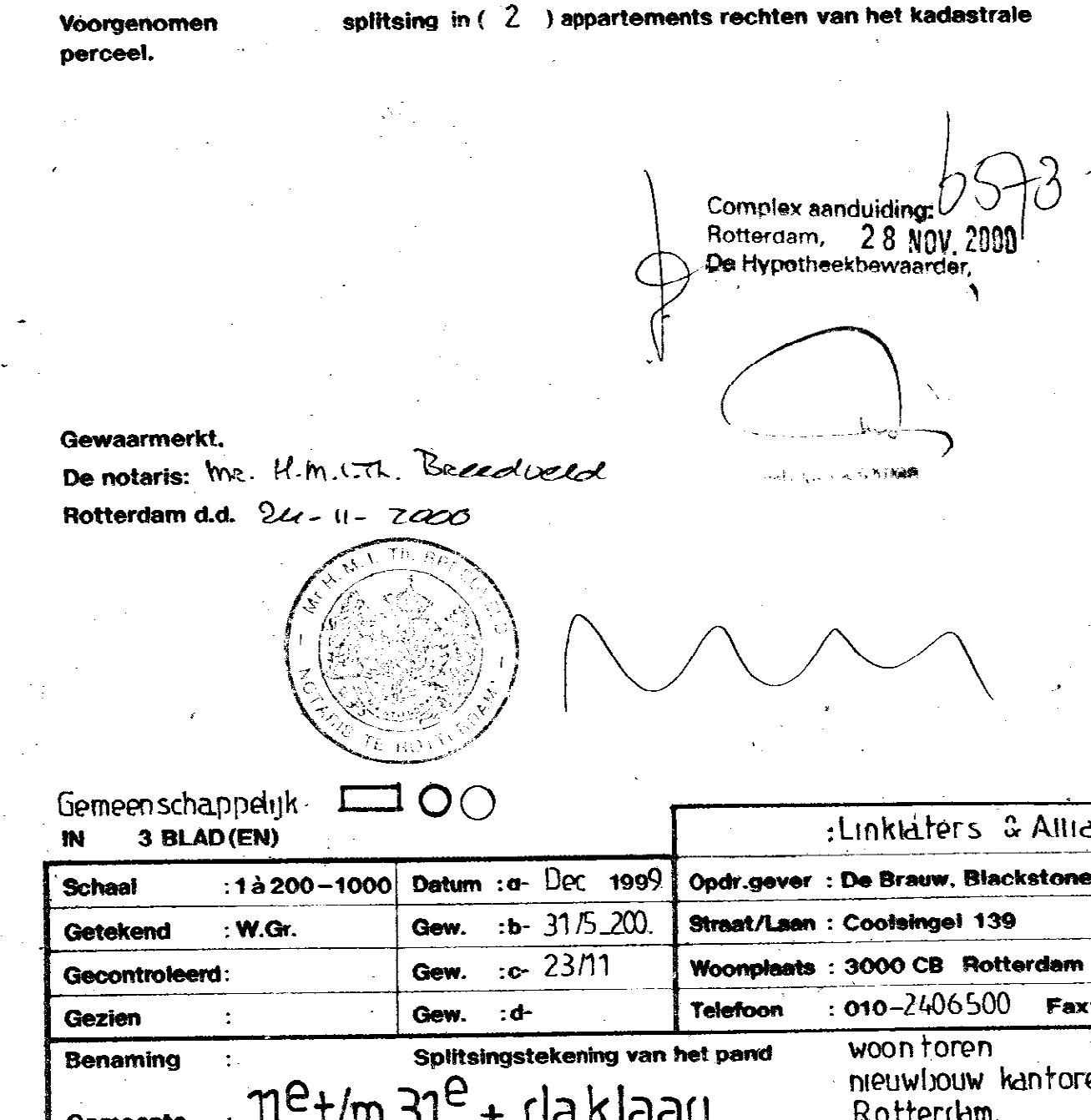
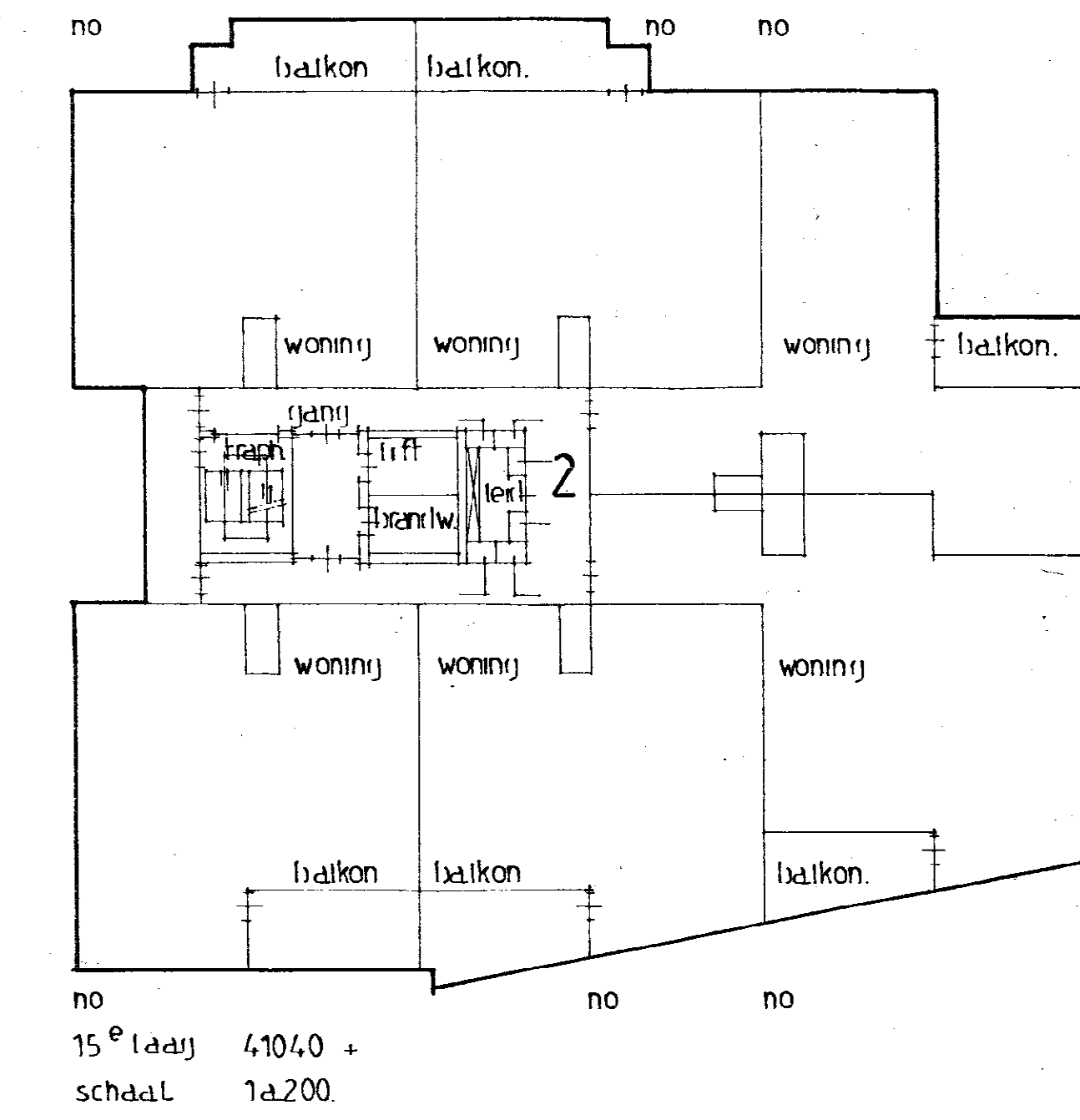
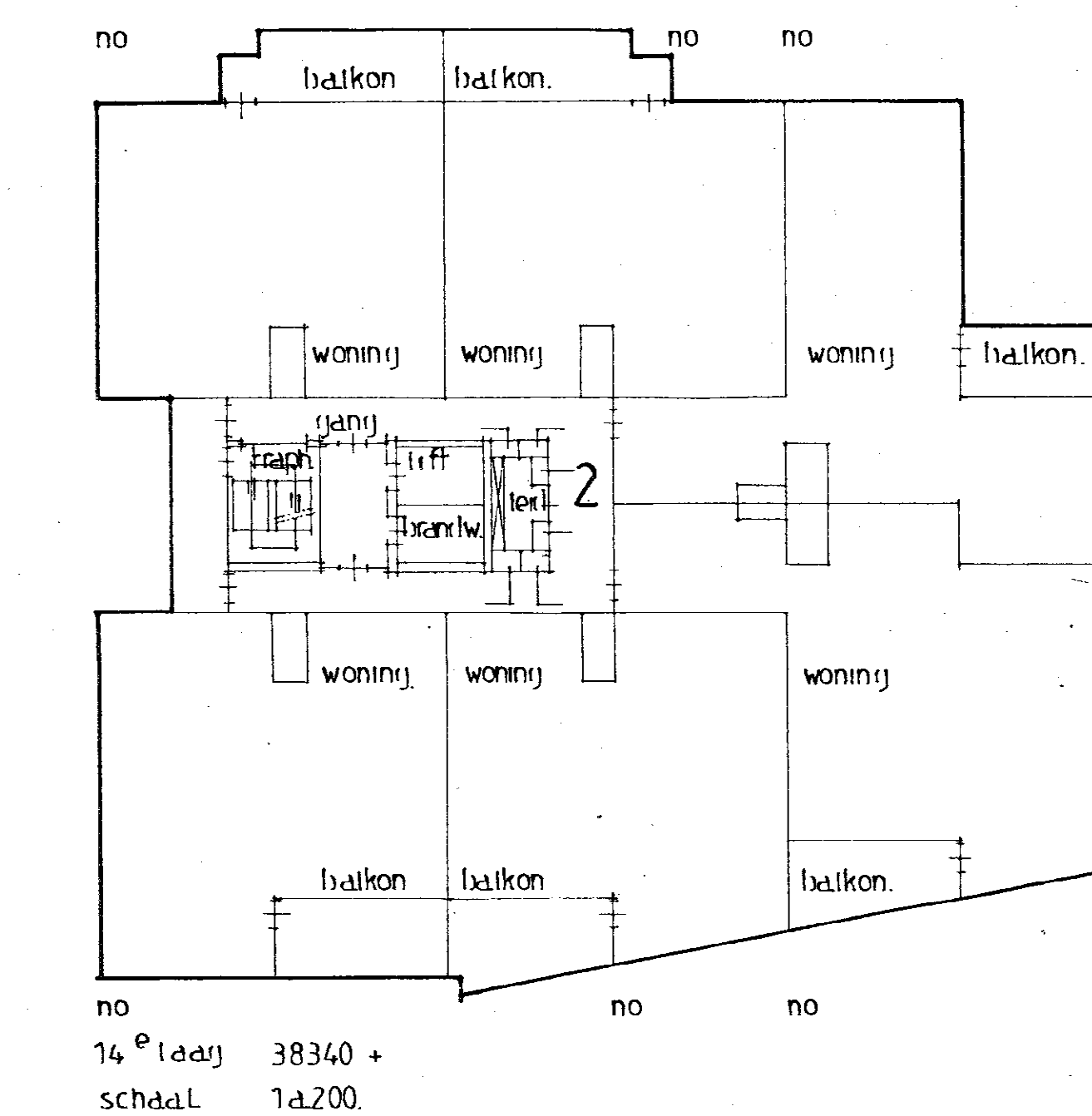
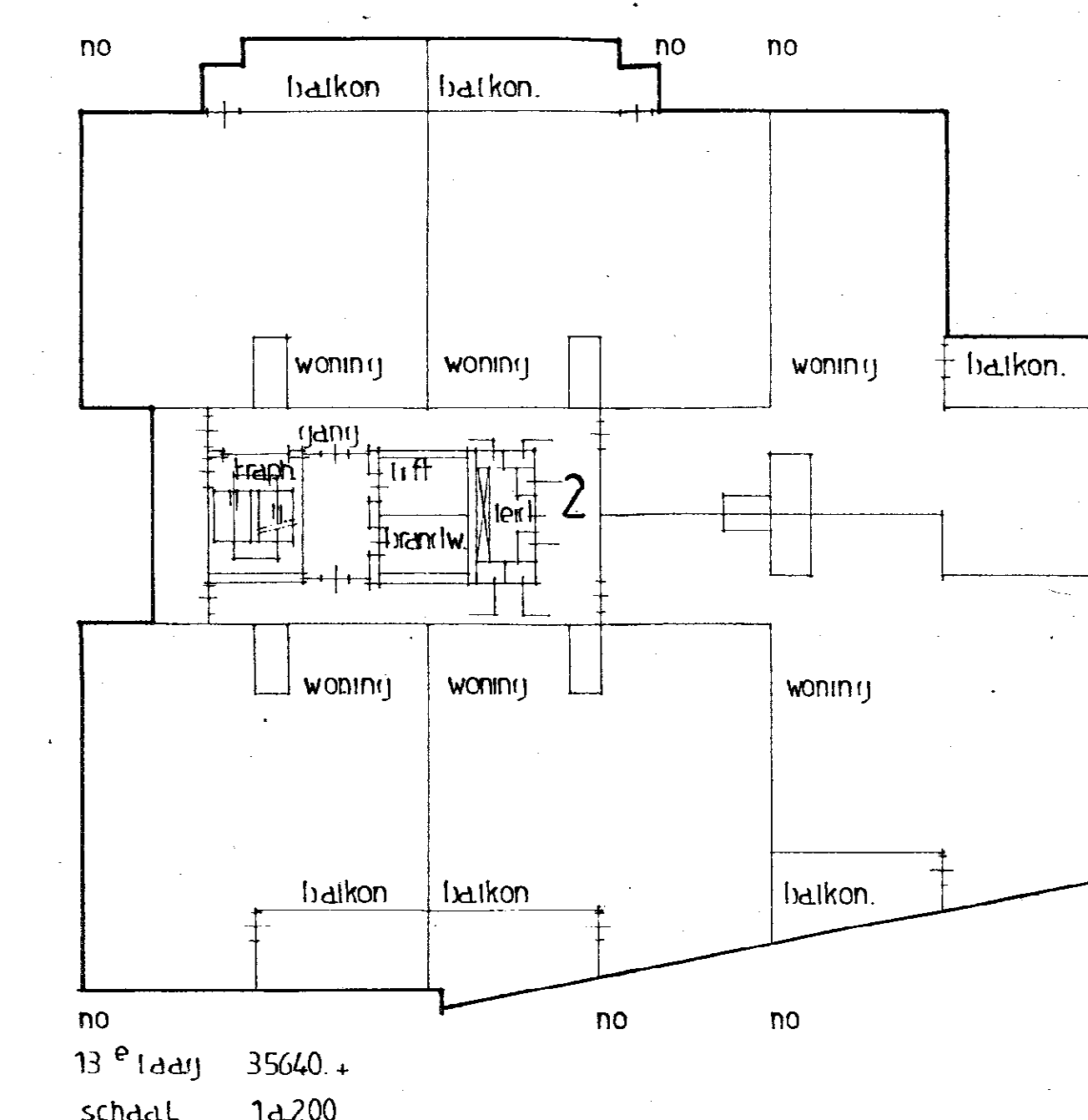
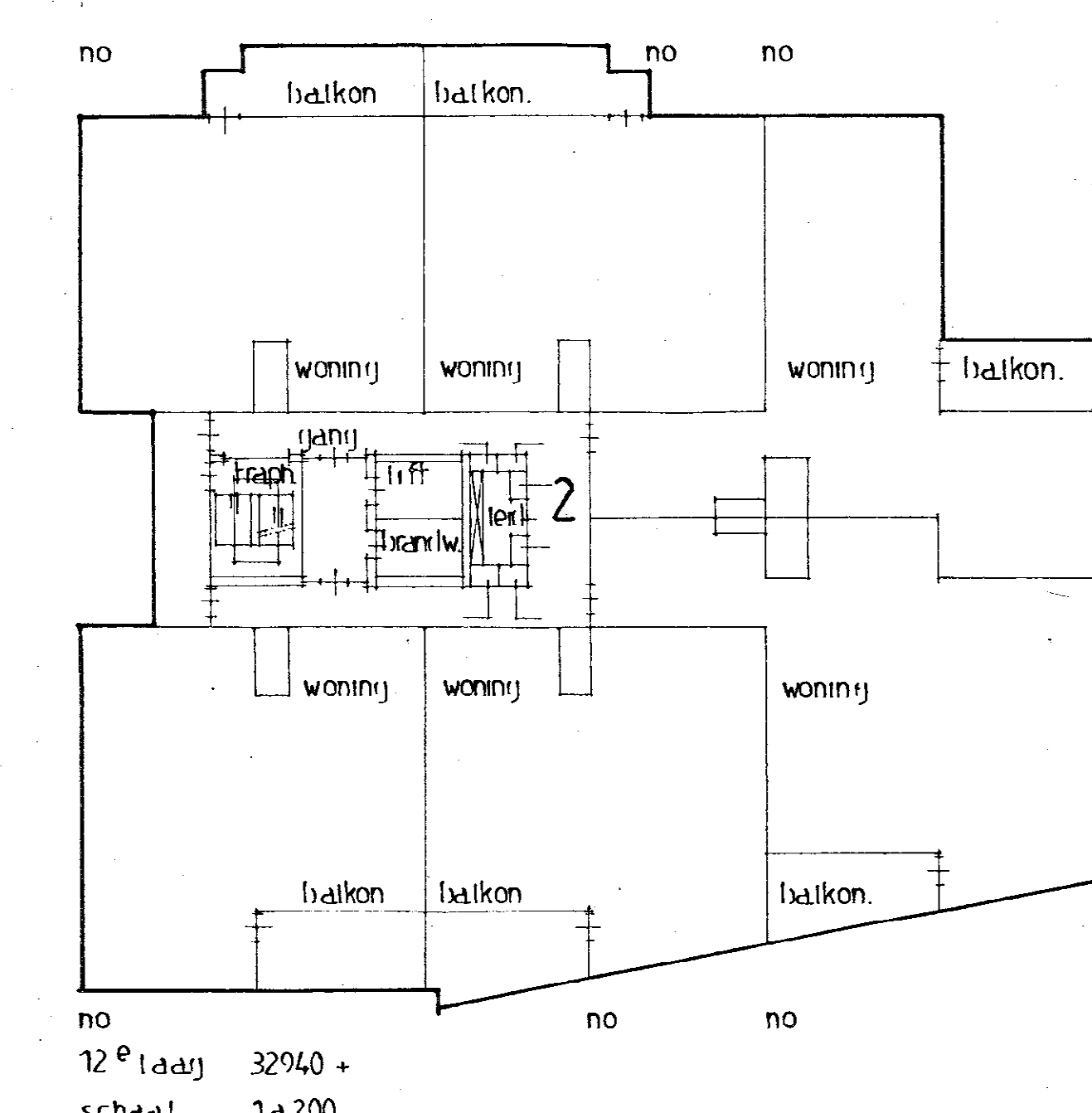
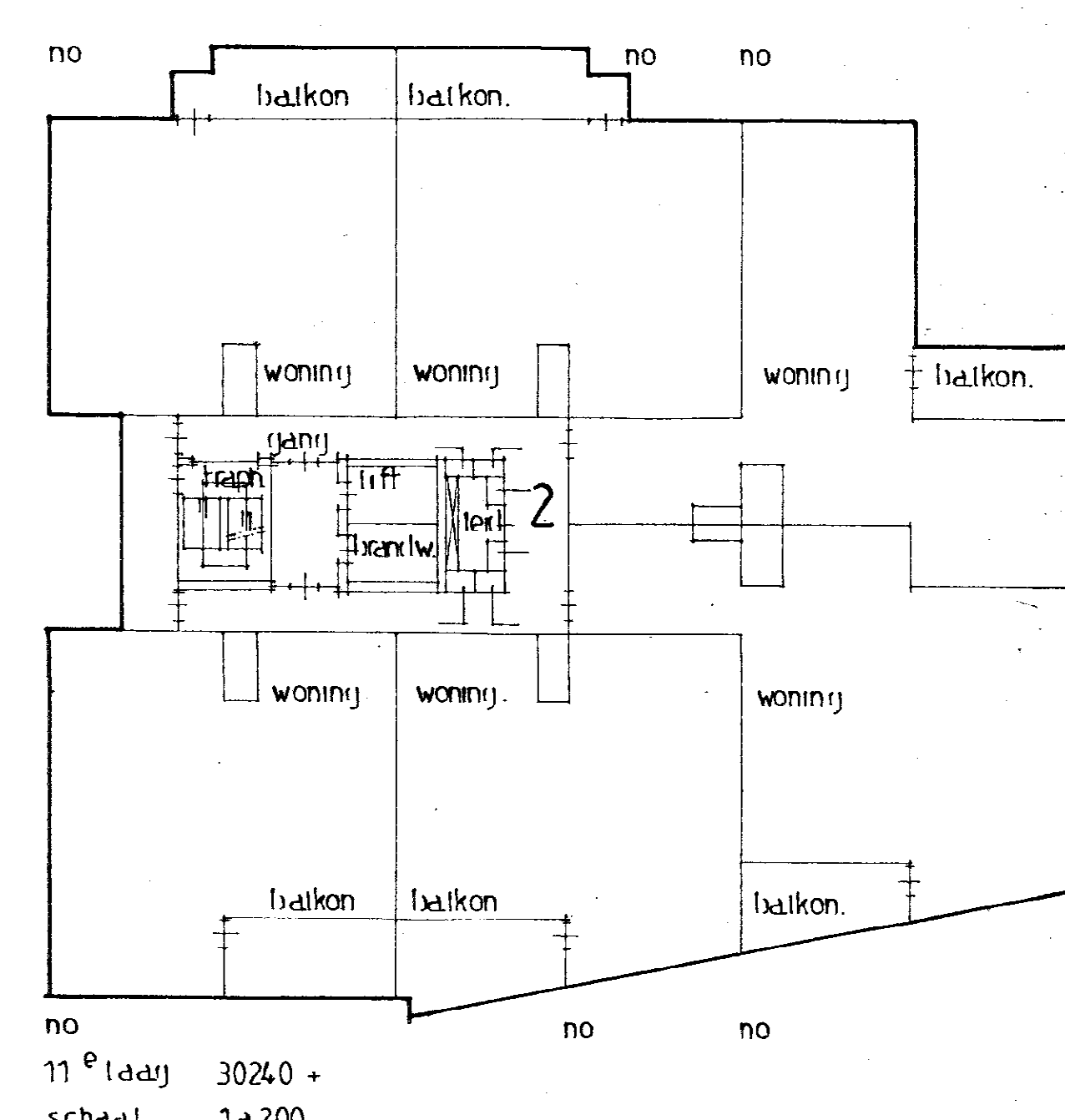
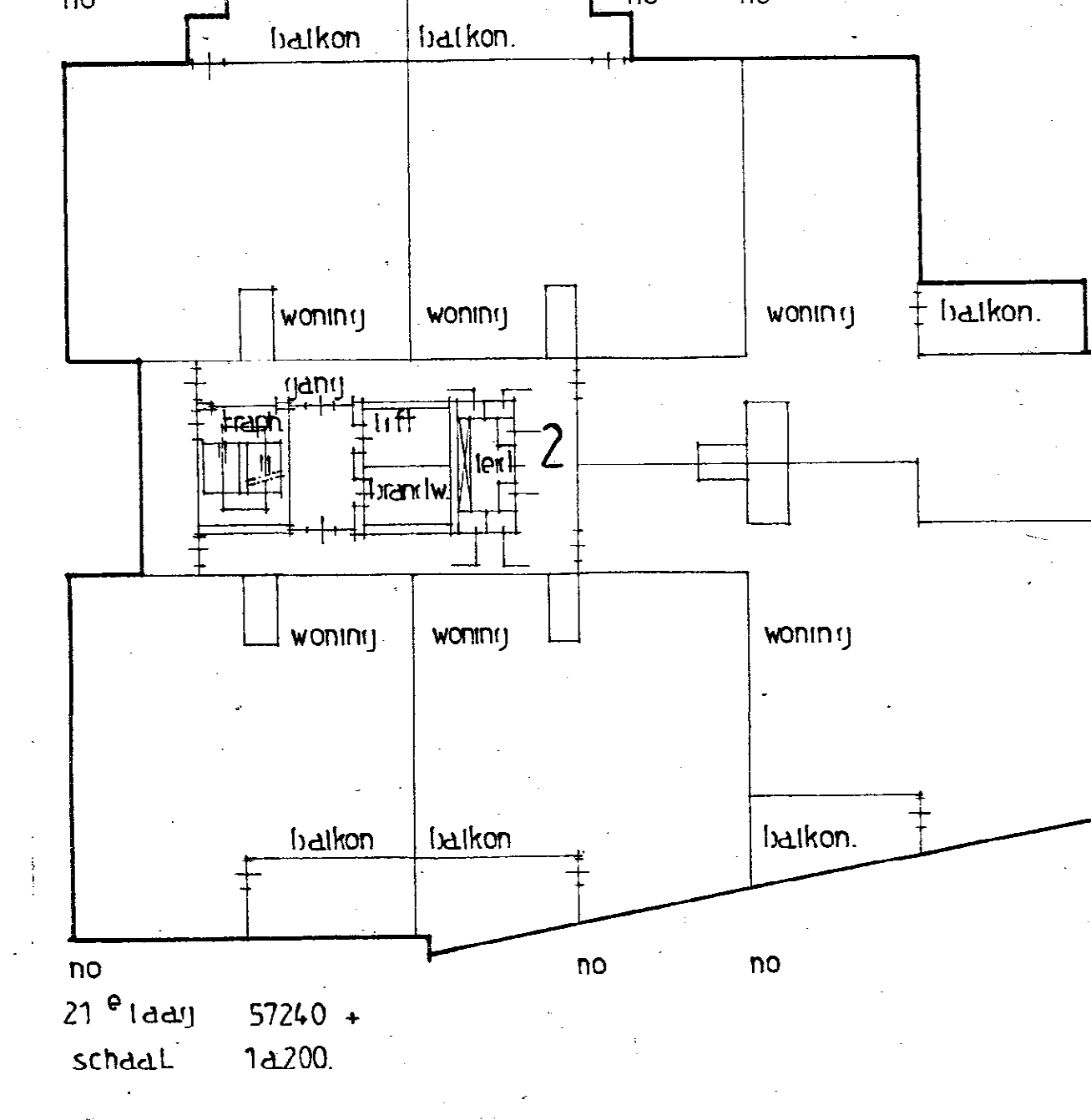
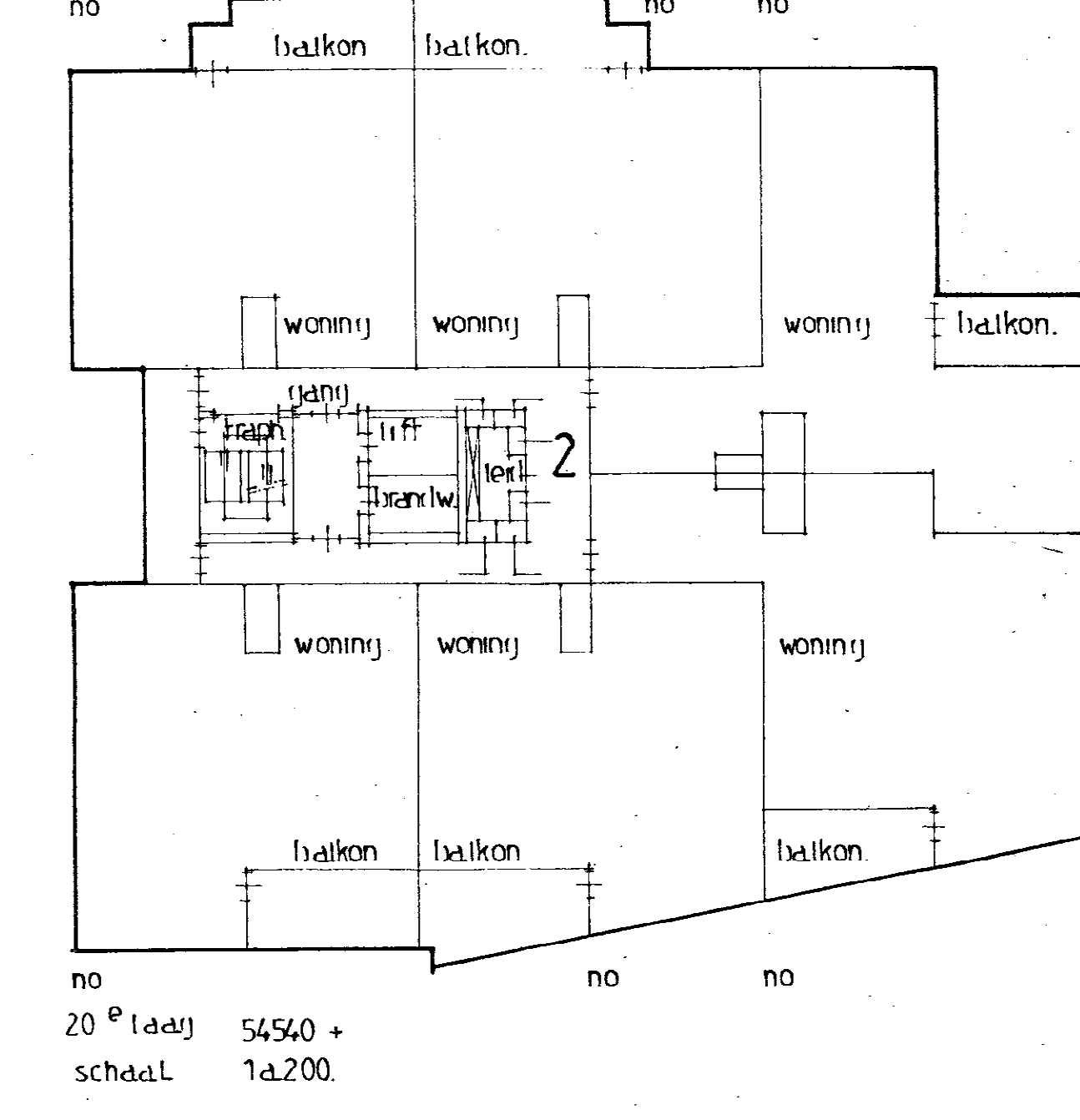
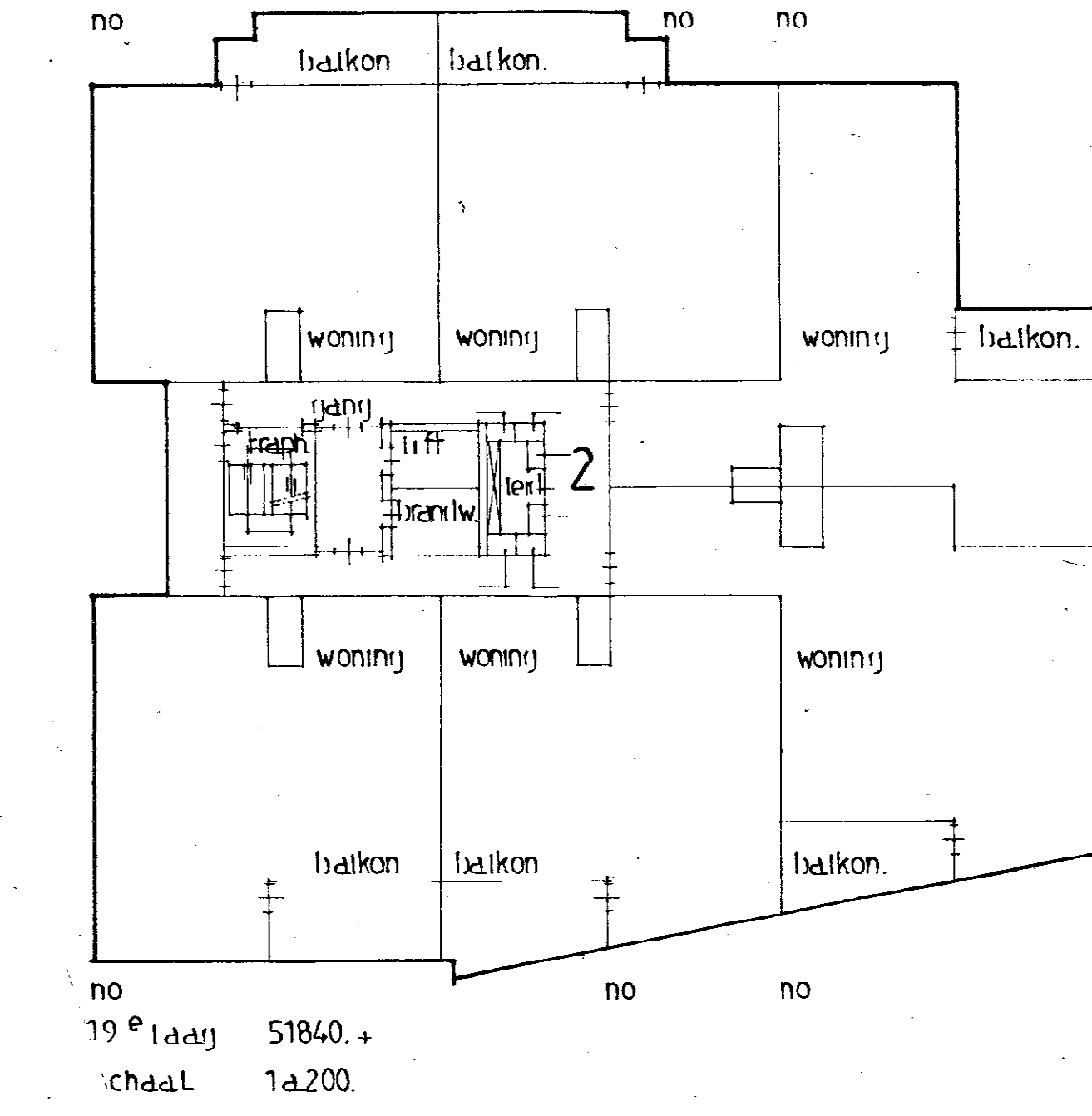
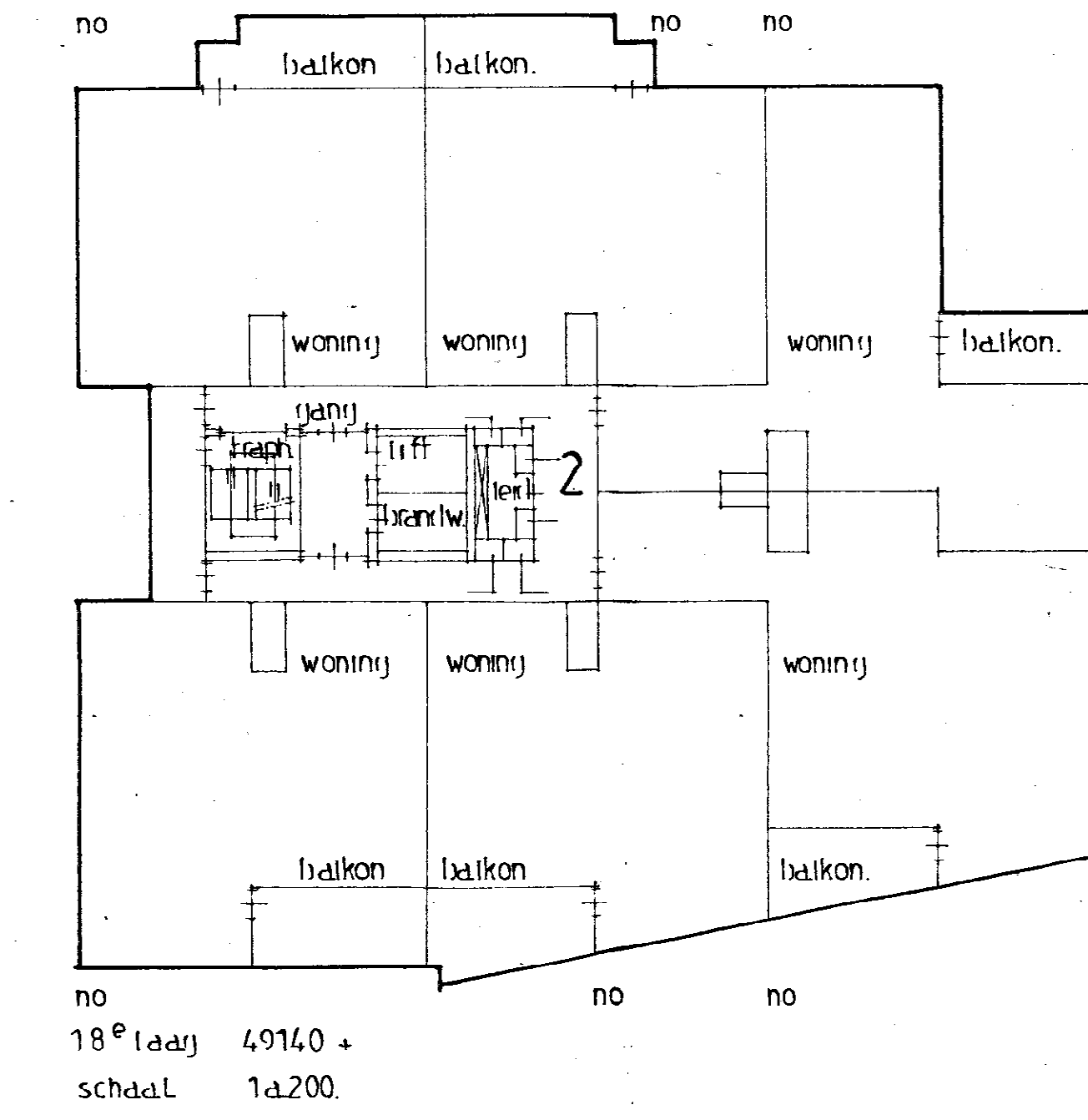
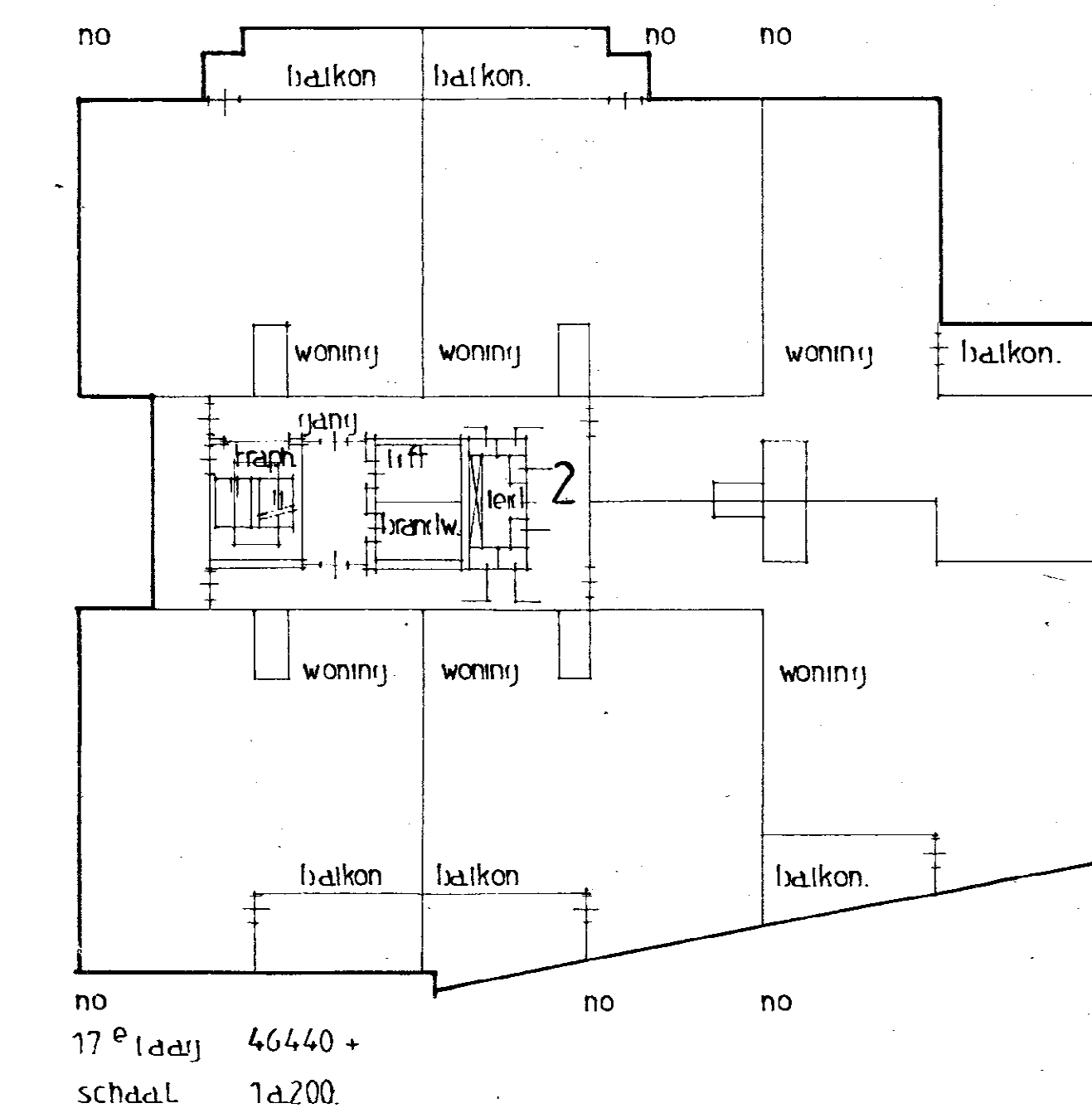
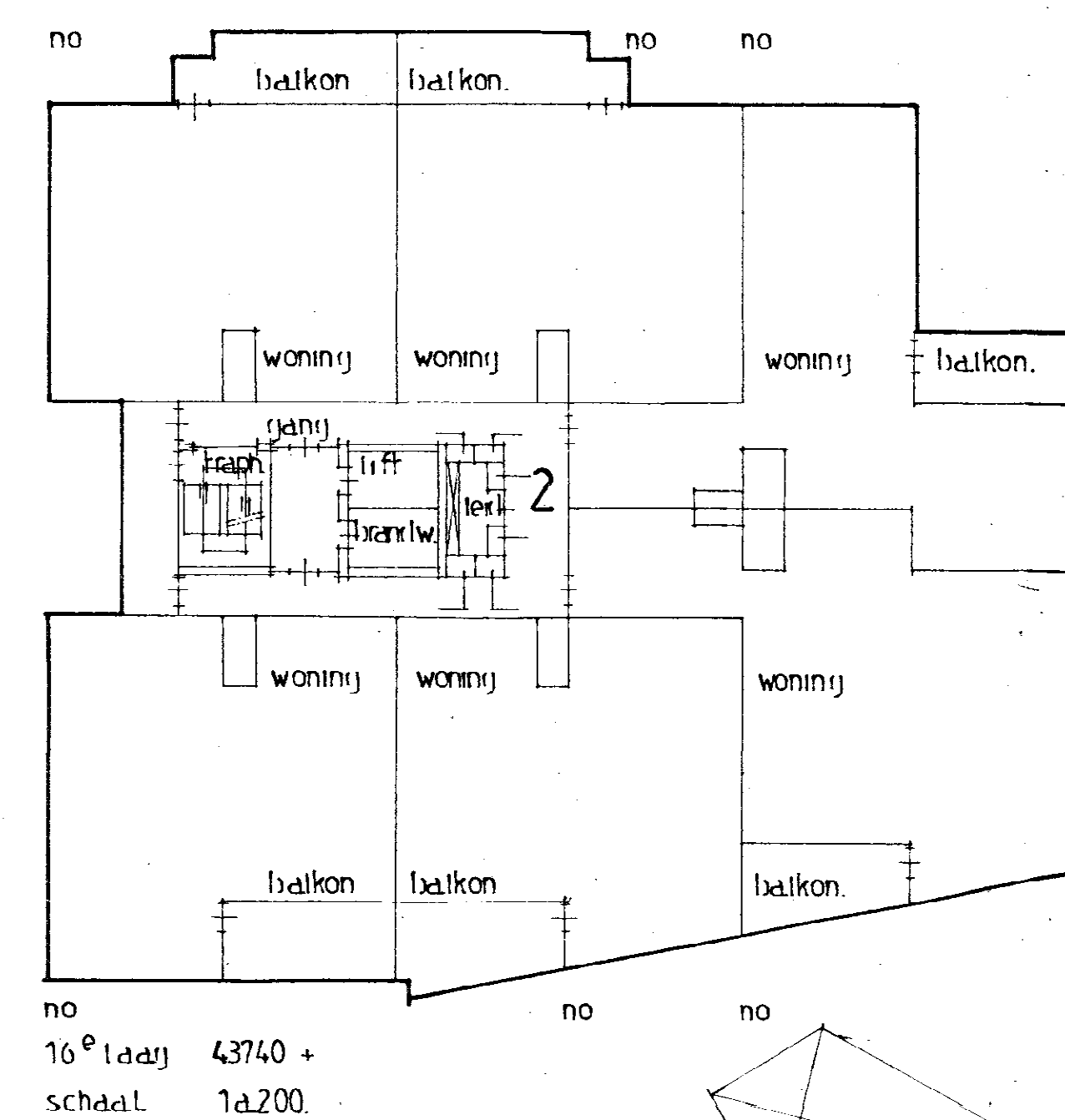
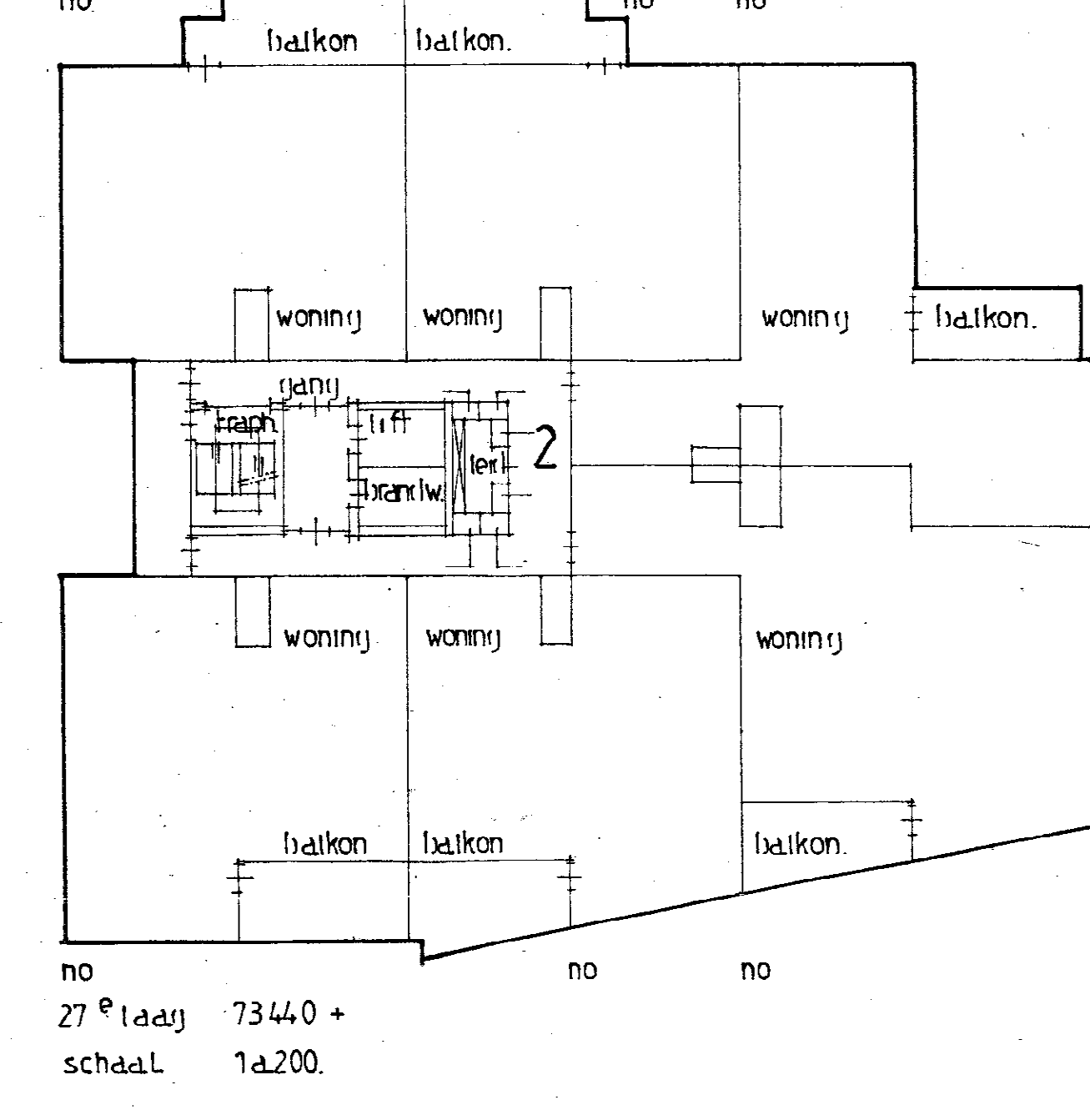
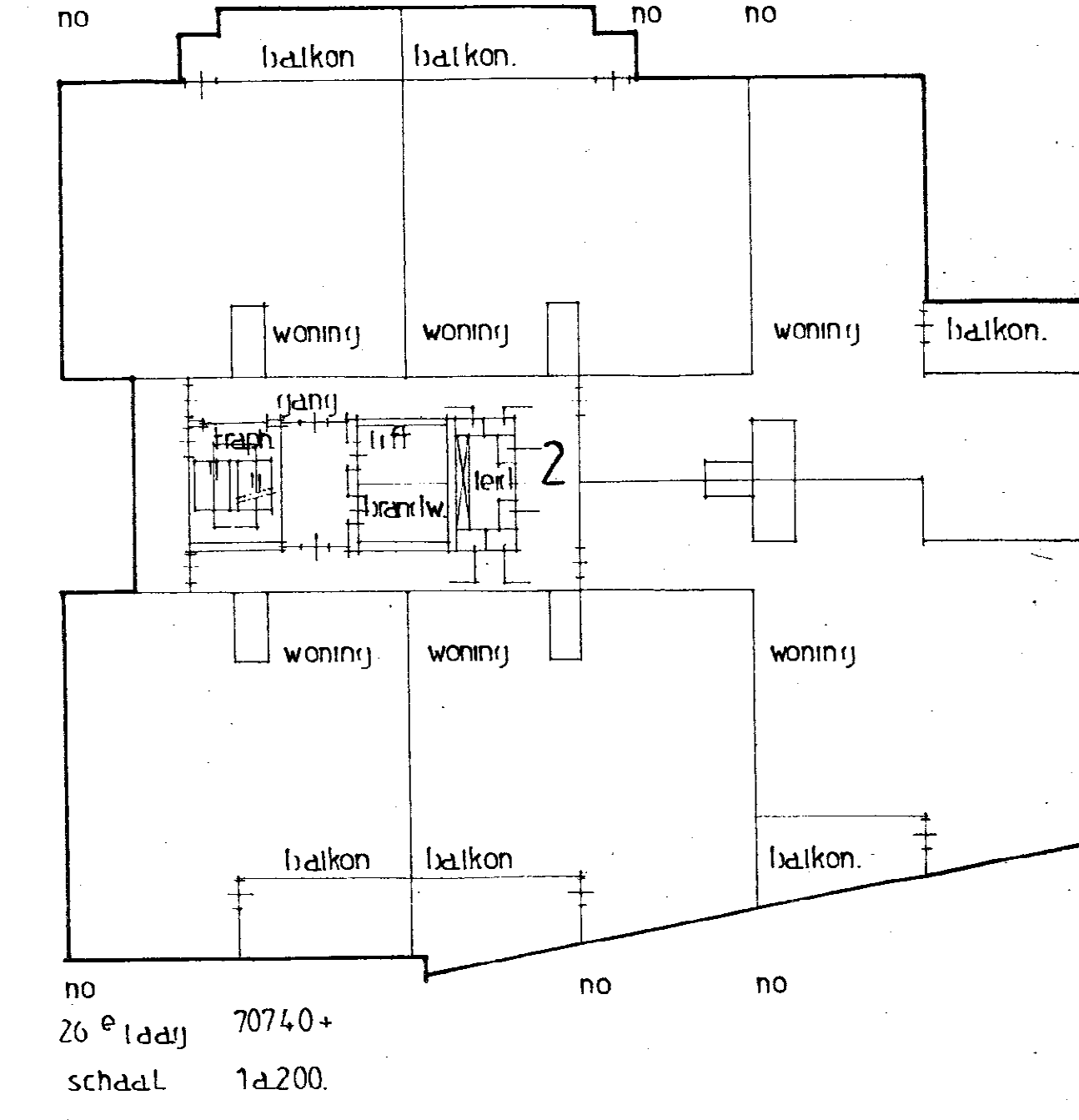
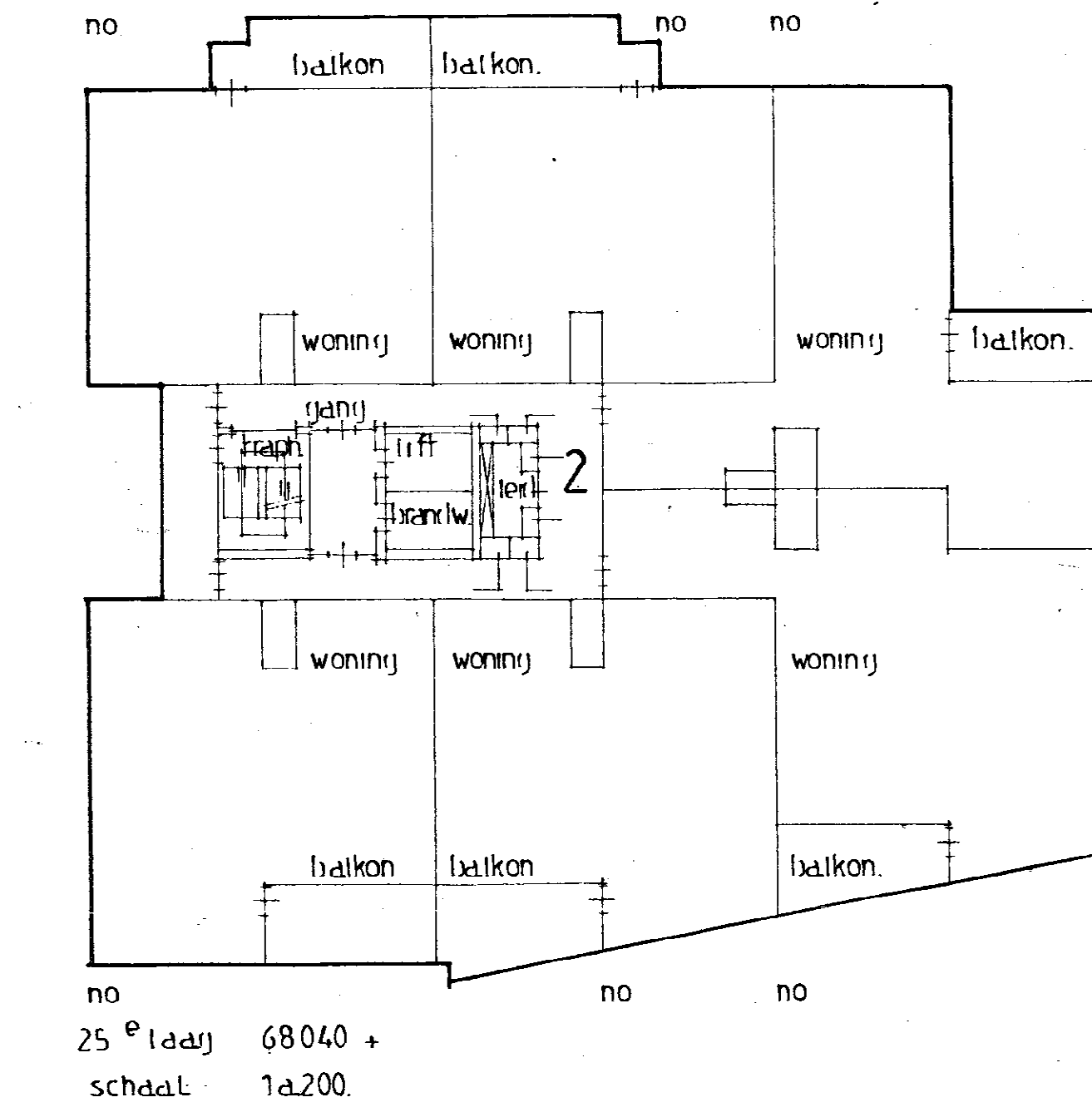
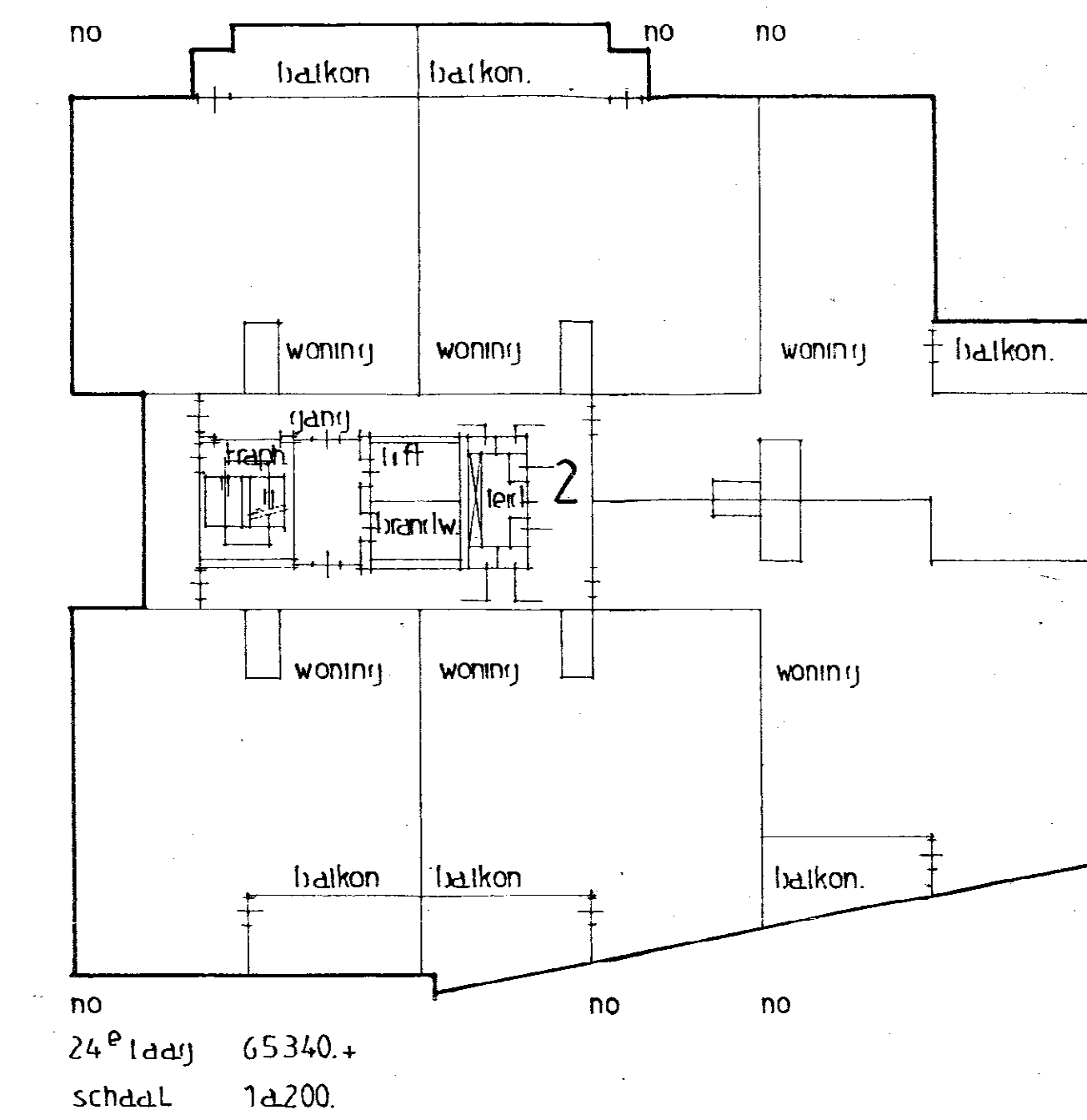
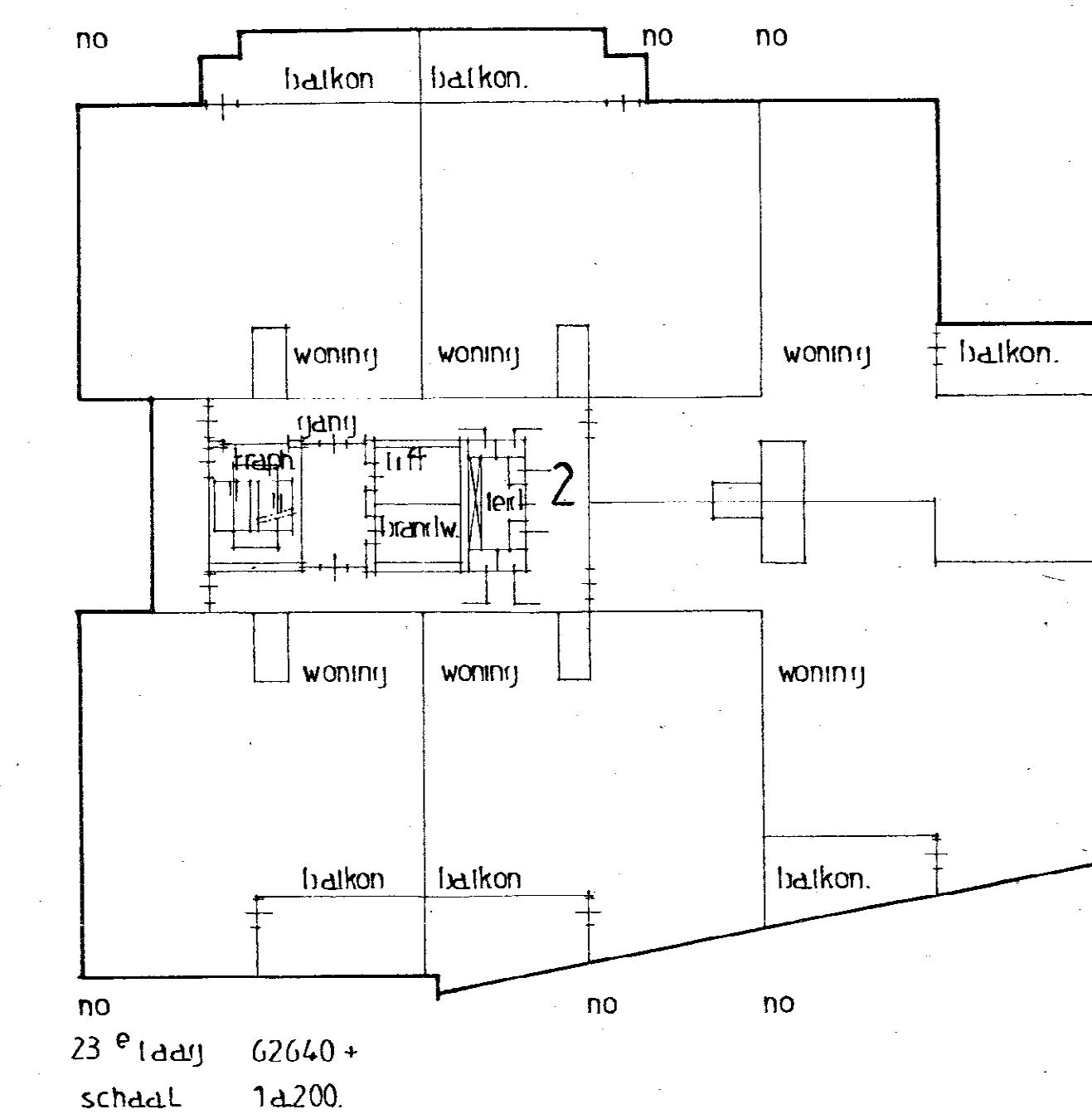
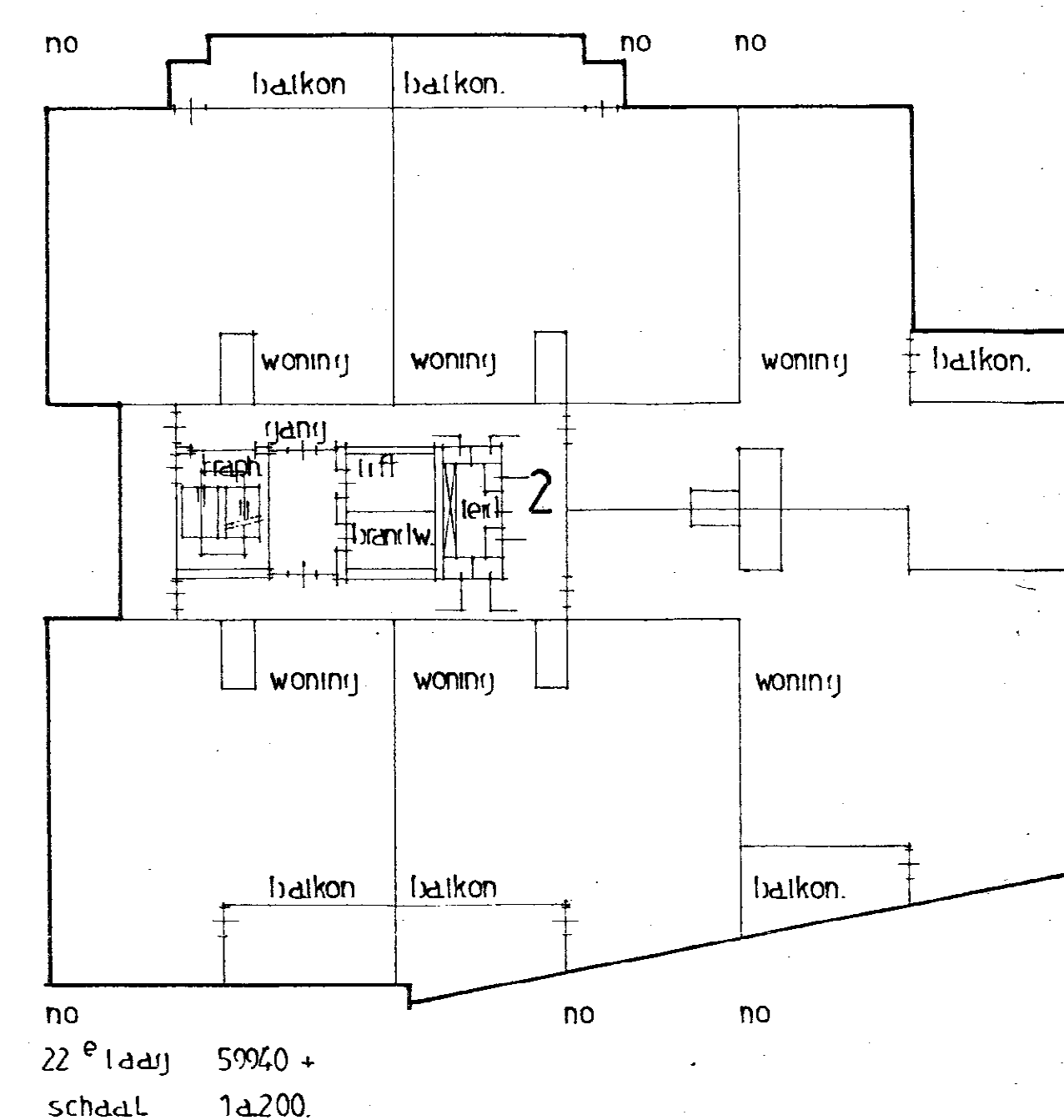


Volgen aangehechte stukken:

Aantekeningen:



2
opbouw dak
schaal 1:200
2



Voorgenomen
perceel
splitting in (2) appartements rechten van het kadastrale
perceel
Complex aanduiding:
Rotterdam, 28 NOV. 2000
De Hypotheekbank
Gewaarsmerkt.
De notaris: Mr. H.M. van der Wal
Rotterdam d.d. 28-11-2000
Gemeenschapsovername
IN 3 BLAD(EN)
Schaal : 1:200-1000 Datum : 28 Dec 1999
Getekend : W.G. Gew. : 31.5.200
Gecontroleerd : Gew. : 23.11
Gezien : Gew. : d
Benaming : Splittingstekening van het pand woonwoning kantoren FNV
Gemeente : Rotterdam
W.G. GRANDIA B.V. ROUWKUNDIG ADVISENBUREAU
adv. adres : W.G. postbus 30107
tel. : (010) 405 3060 fax : (010) 405 5668
Formaat : Werk No. 30107
A x O 1999 3 A B
Rangschikmerk: Splittingstekening



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr Marco Ferdinand
Marcusse, kandidaat-notaris,
als plaatsvervanger van nota-
ris Kerckhoffs voornoemd,
op heden negenentwintig novem-
ber tweeduizend.

(get.): M.F. Marcusse

De ondergetekende, Mr Marco Ferdinand Marcusse,
kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van no-
taris Kerckhoffs voornoemd, verklaart dat
vorenstaand afschrift eensluidend is met het
ter inschrijving aangeboden stuk.

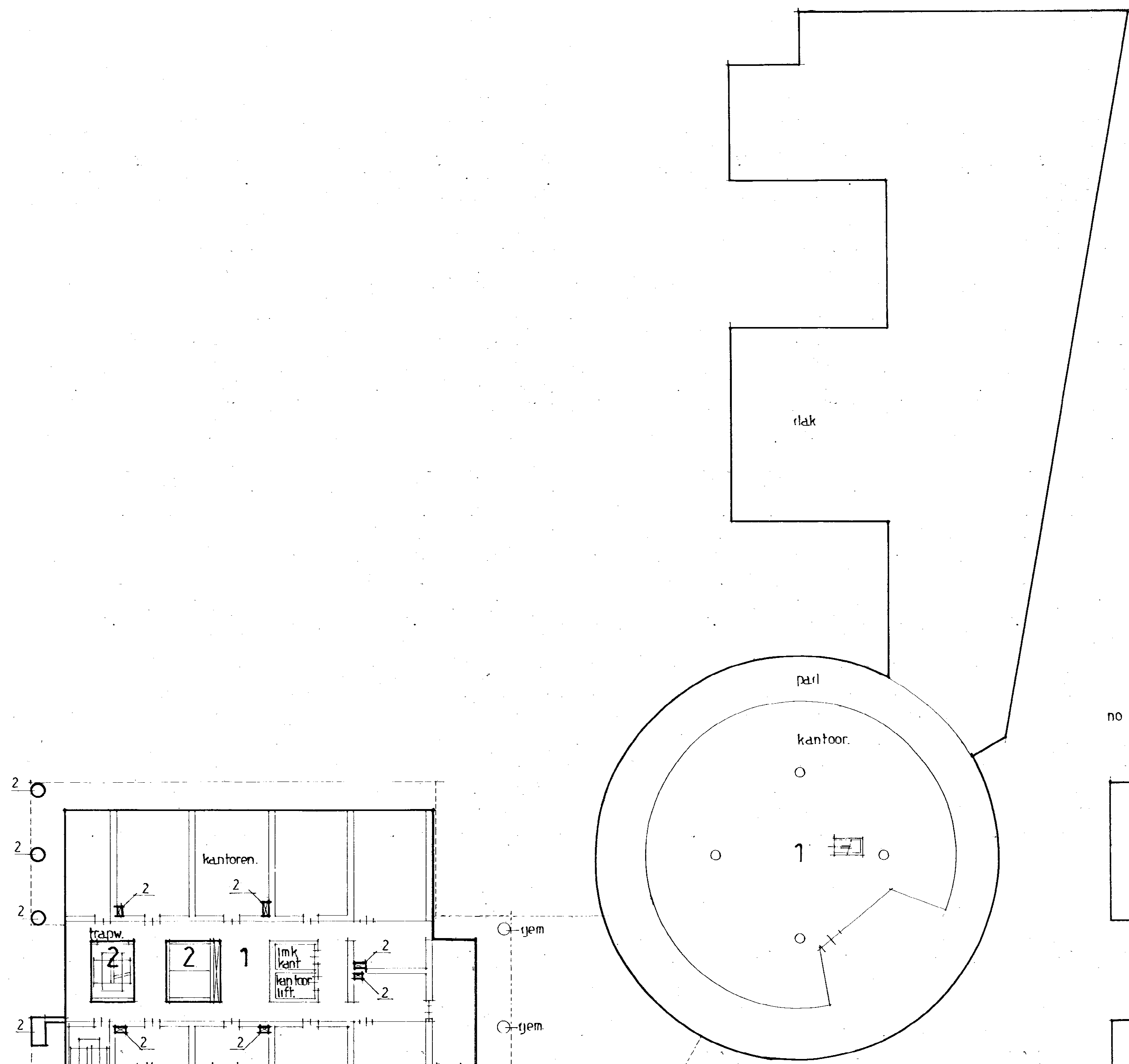
Portefeuille nummer :
Tekening behorend bij inschrijving
in deel 2676 nummer 36
De bewaarder

40152

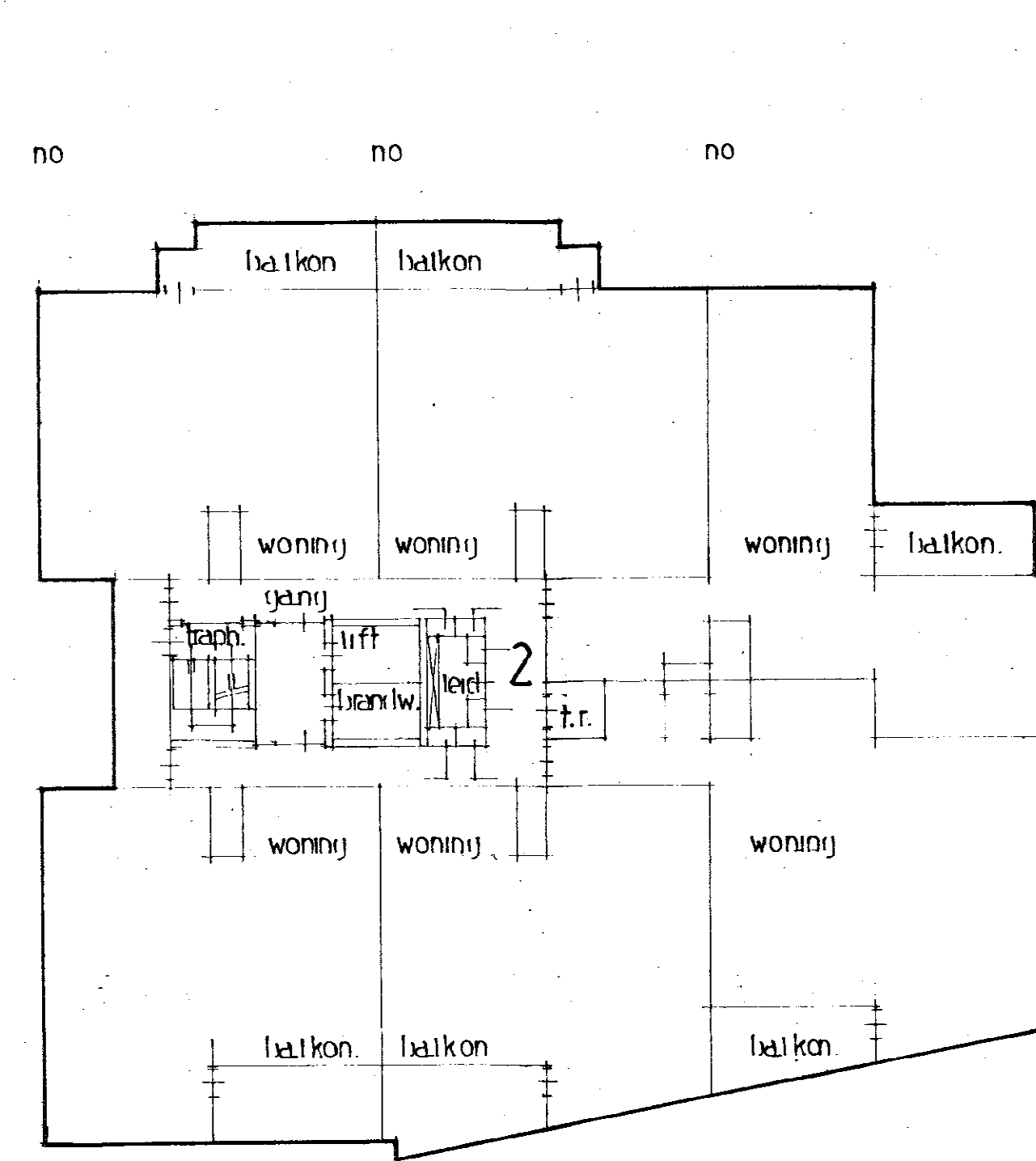
Ingeschreven ten kantore van de Dienst van het
Kadaaster en de Openbare Registers te Rotterdam
op om in
het register Hyp. 4, deel nummer

De Bewaarder,

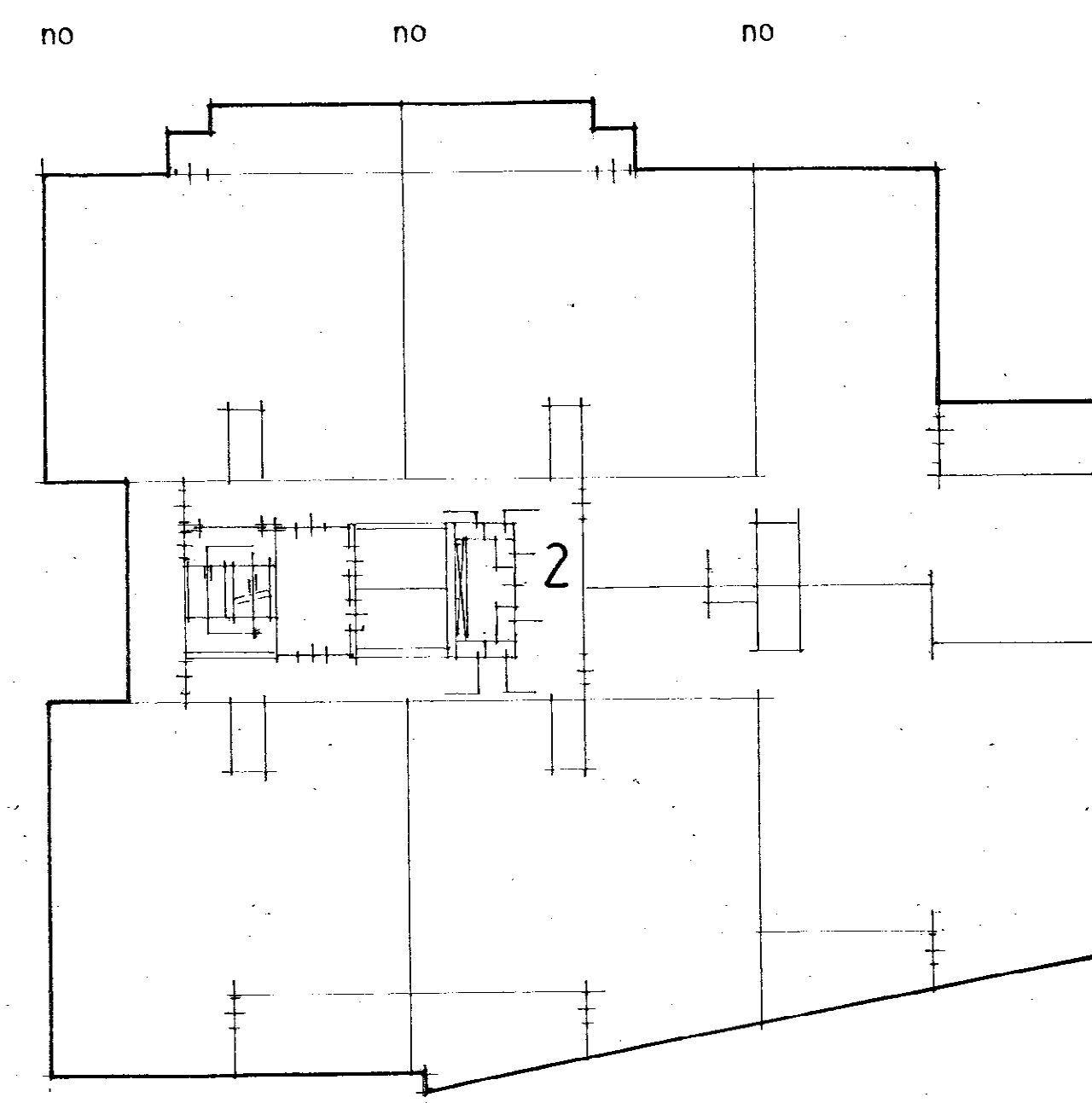
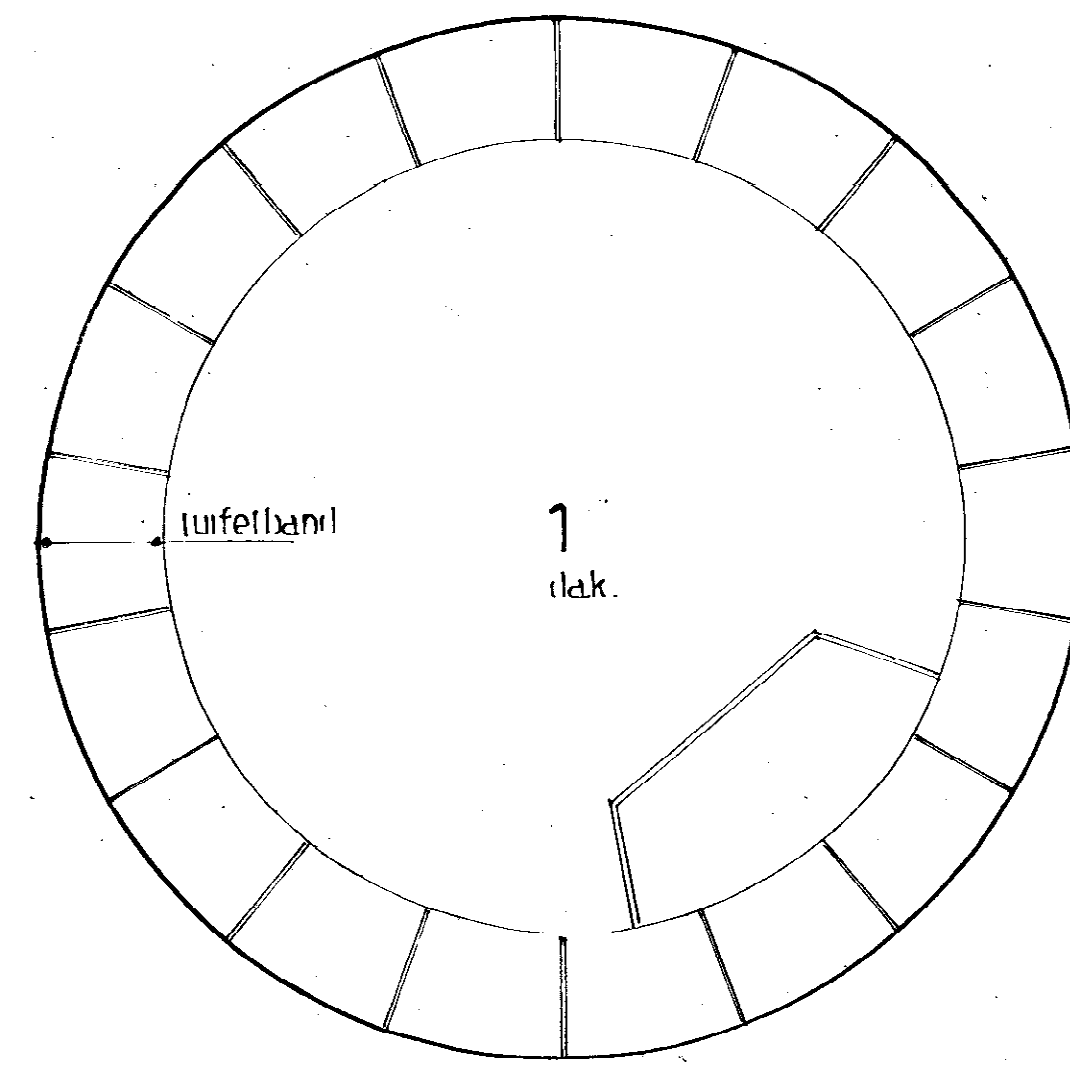
Mr. H. Hommes



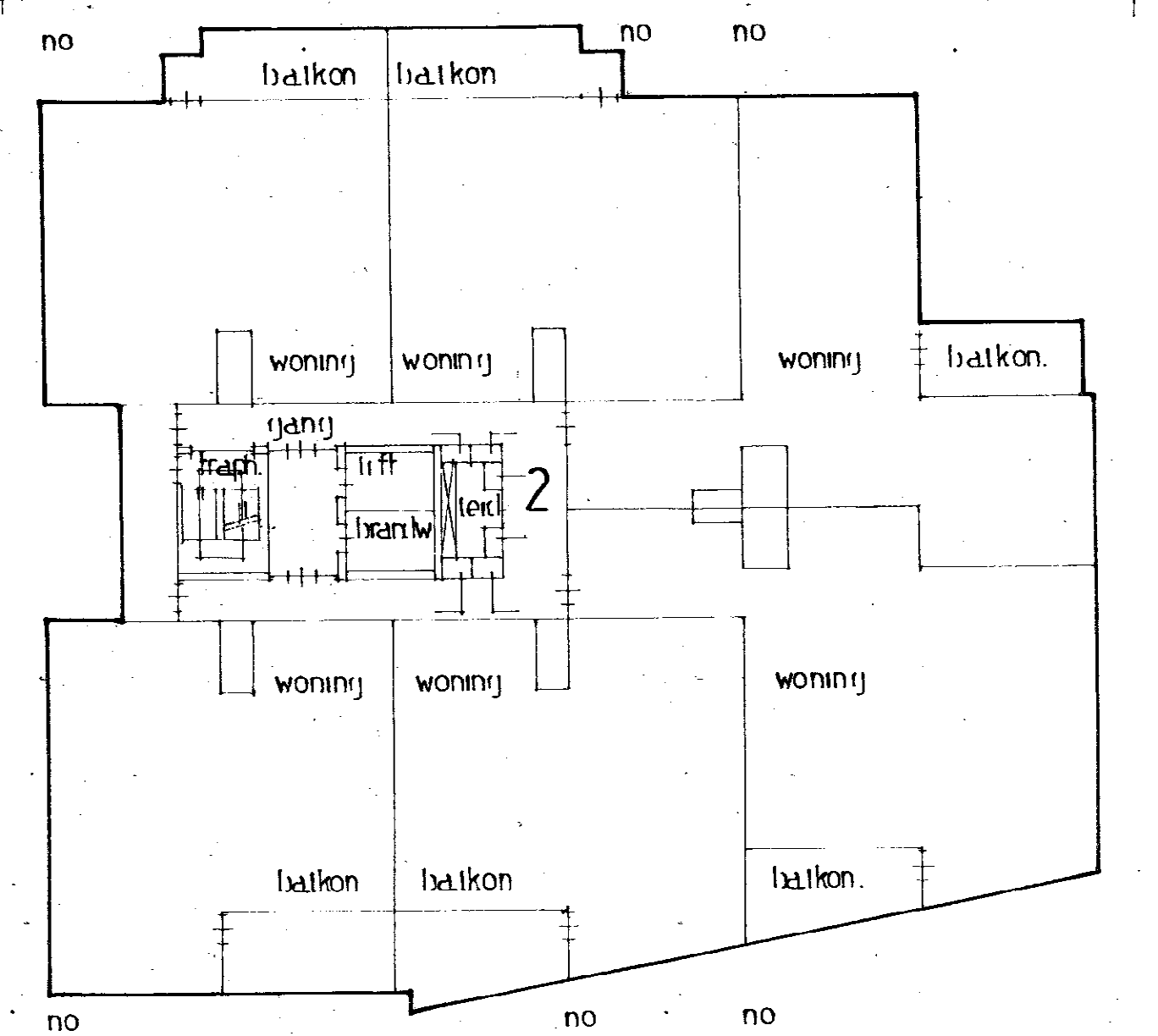
laag 6 14940 + kantoorlaag
schaal 1:200



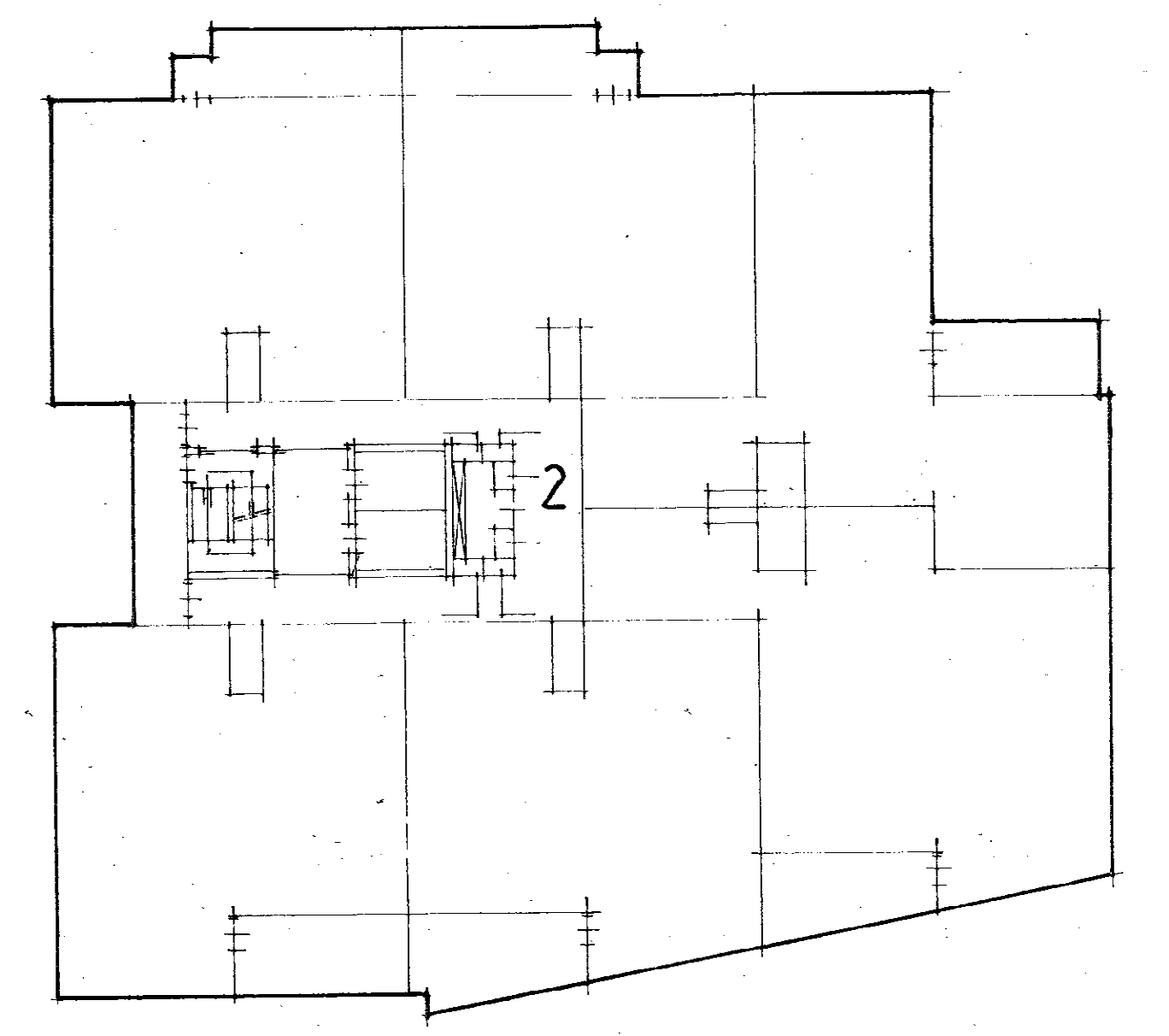
laag 7 19440 +
schaal 1:200



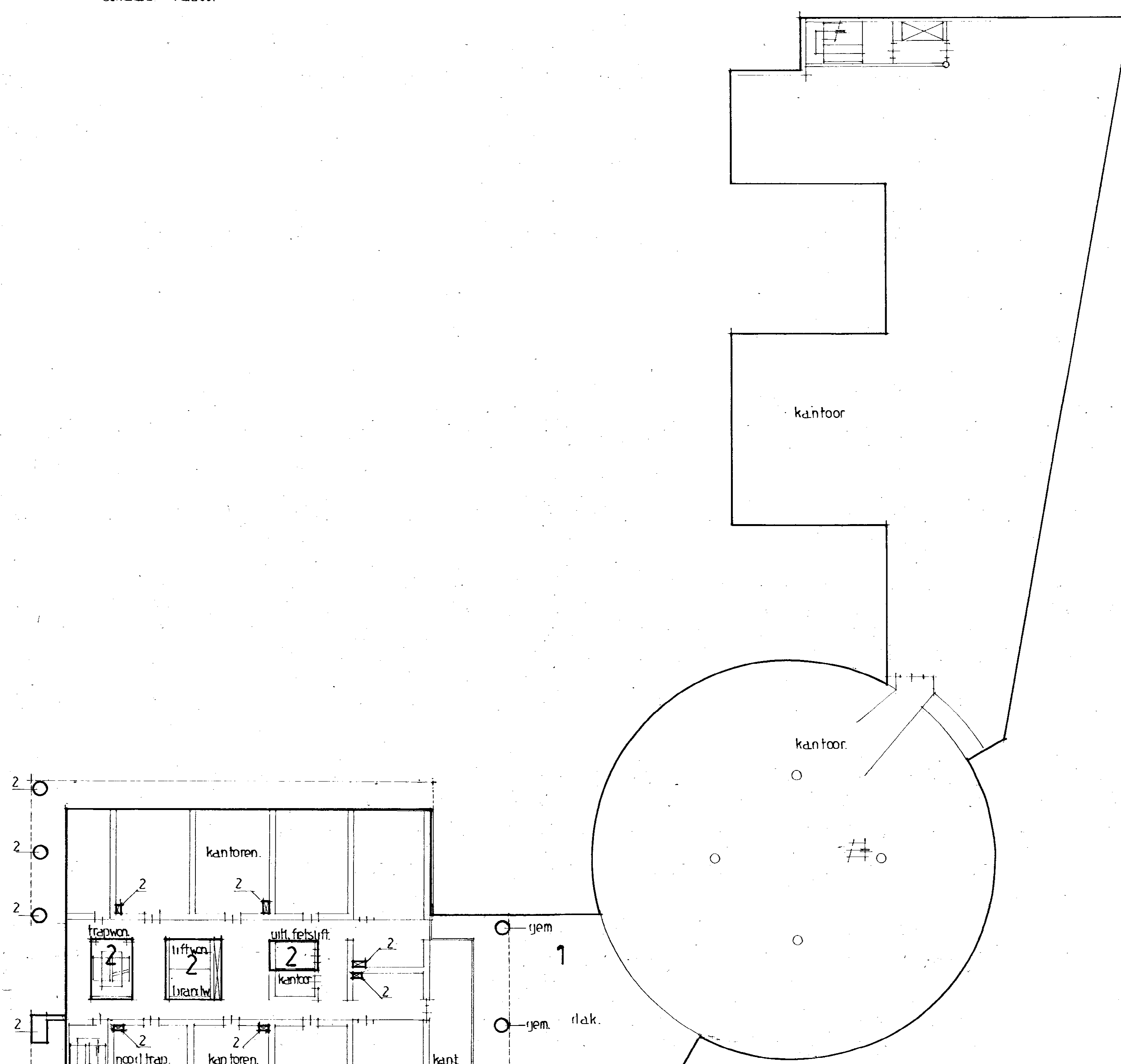
laag 8 22140 +
schaal 1:200



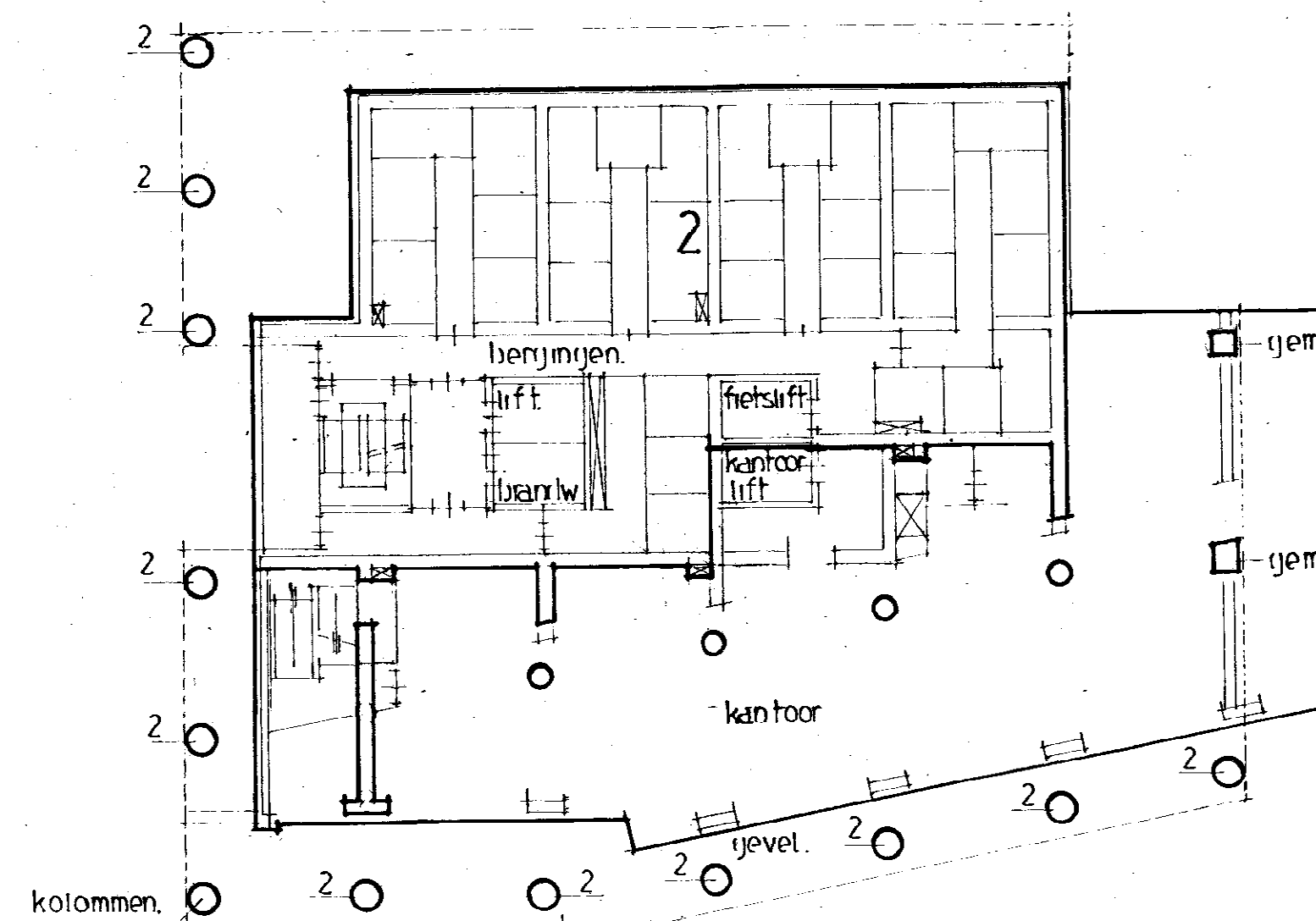
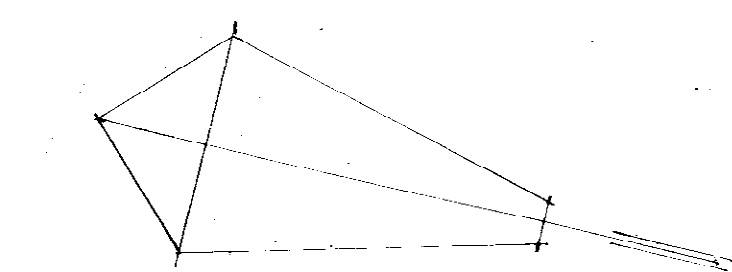
laag 9 27540 +
schaal 1:200



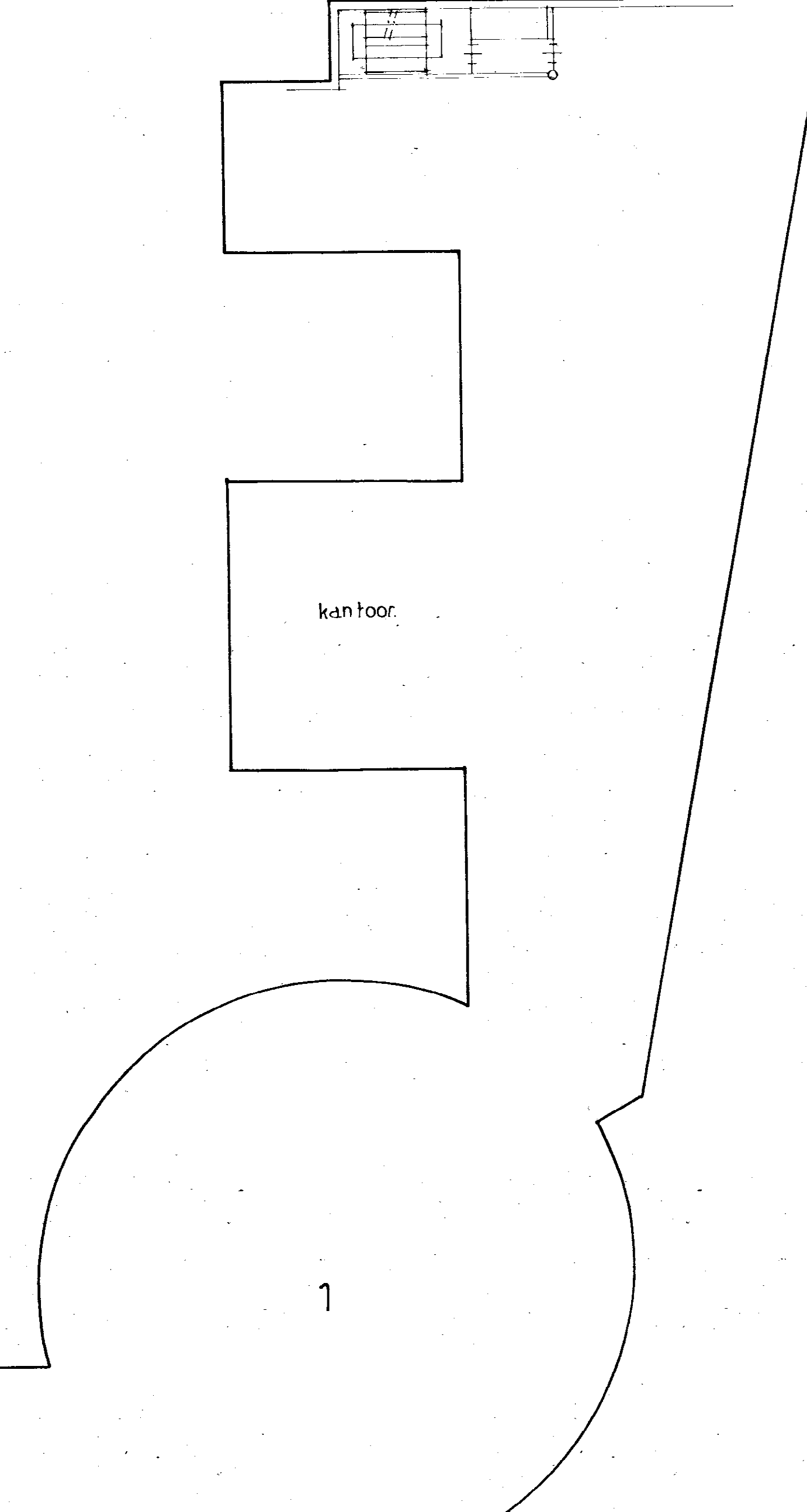
laag 10 27540 +
schaal 1:200



laag 5 11340 + kantoorlaag
schaal 1:200



laag 4a 8640 + bergingen 7740 + kantoor
schaal 1:200



Voorgenomen splitsing in (2) appartements rechten van het kadastrale perceel.

Gewaarsmkt.
De notaris: Me. H.M. I.T.H. Boudewijn
Rotterdam d.d. 28 NOV 2000

Complex aanduiding:
Rotterdam, 28 NOV 2000
De Hypotheekbewaarder.

Mr. H. Homma

Gemeenschappelijk		: Linksters 3 Alliance	
W 3 BLAD (EN)			
Schaal	: 1:200 - 1:1000	Datum	: 01 Dec 1999
Getekend	: W.Gr.	Gew.	: 0-11.3.2000
Gecontroleerd	: W.Gr.	Gew.	: 0-31.5.2000
Gezien	: W.Gr.	Gew.	: 0-23.11.2000
Benaming		Splitsingstekening van het perceel	
Gemeente		Rotterdam	
W. GRANDIA B.V.		ROUWKUNDIG ADVESBUREAU	
WTC		ROTTERDAM	
tel. (010) 405 3060		fax (010) 405 5478	
Formaat		90 x 120	
Blad No.		1999	
Rangschikmerk		Splitsingstekening	



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr Marco Ferdinand
Marcusse, kandidaat-notaris,
als plaatsvervanger van nota-
ris Kerckhoffs voornoemd,
op heden negenentwintig novem-
ber tweeduizend.

(get.): M.F. Marcusse

De ondergetekende, Mr Marco Ferdinand Marcusse,
kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van no-
taris Kerckhoffs voornoemd, verklaart dat
vorenstaand afschrift eensluidend is met het
ter inschrijving aangeboden stuk.

40152

Portefeuille nummer :
Tekening behorend bij inschrijving
in deel 2-676 nummer 36
De bewaarder

Ingeschreven ten kantore van de Dienst van het
Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam
op _____ om _____ in
het register Hyp. 4, deel _____ nummer
De Bewaarder,

Mr. H. Hommes

Gemeenschapstrijk N 3 BLADEN		: Linksters & Alliance	
Schaal : 1:12000 - 10000 Getekend : W.G.R.	Datum : 26 Dec 1997 Gew. : 11.3.2000 Gecontroleerd : Gezien :	Opdr.gave : De Brauw, Blackstone, Westbroek Straat/Laan : Cooslaag 139 Telefoon : 3000 CB Rotterdam Woonplaats : 010-240.6500 Fax: 411 35 48	
Benaming :		Spilttingskening van het pand	
Gemeente :		woon toren nieuw bouw kan toren FNV Rotterdam	
W. GRANDIA B.V. N 5 NL (211) 10 205 5468		BOUWKUNING ADVESUREAU 3001 DC Rotterdam NL (211) 10 205 5468	
Formaat : 90 x 120		Werk No : 1997 Blad No : 1A/BC	
Rangschikking : Spilttingskening			



UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT

door mij, Mr Marco Ferdinand
Marcusse, kandidaat-notaris,
als plaatsvervanger van nota-
ris Kerckhoffs voornoemd,
op heden negenentwintig novem-
ber tweeduizend.

(get.): M.F. Marcusse

De ondergetekende, Mr Marco Ferdinand Marcusse,
kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van no-
taris Kerckhoffs voornoemd, verklaart dat
vorenstaand afschrift eensluidend is met het
ter inschrijving aangeboden stuk.

C10152

Portefeuille nummer:
Tekening behorend bij inschrijving
in deel 2676 nummer 36
De bewaarder

Ingeschreven ten kantore van de Dienst van het
Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam
op _____ om _____ in _____
het register Hyp. A, deel _____ nummer

De Bewaarder,

Mr. H. Hommes