

-4/ME/PW/819997.001

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Moerkerksestraat 151 C te 3081 RT Rotterdam

Op vijf juli tweeduizend zestien verschenen voor mij, mr. Matthijs Matthieu Engelman, notaris te Rotterdam:

te dezen gezamenlijk handelende in hun hoedanigheden van respectievelijk
an en derhalve rechtsgeldig vertegenwoordigende
gevestigd te Rotterdam,
ngeschreven in het Handelsregister onder nummer

hierna te noemen: de Stichting.

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden:

- A. De Stichting is rechthebbende op het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie G, complexaanduiding 4279-A, appartementsindex 53, welk appartementsrecht omvat/uitmaakt:
- a. het acht/tweehonderd zestigste (8/260e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond, met het daarop staande gebouw aan de Moerkerkestraat 151 en 153 en Mijnsherenlaan 150 tot en met 172 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie G, nummer 3878, ter grootte van negentien aren en tachtig centiaren;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met trapopgang, gelegen op de eerste, tweede verdieping en de derde verdieping, met een berging gelegen op de begane grond, met verder toebehoren, volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen plaatselijk bekend als Moerkerkestraat 151 C te 3081 RT Rotterdam;

hierna te noemen: **het hoofdappartementsrecht** dan wel **de gemeenschap**. Het hoofdappartementsrecht is ontstaan bij de akte van splitsing in appartementsrechten op één juni negentienhonderd zevenenzeventig voor J.W. Sasburg, destijds notaris te Lekkerkerk, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee juni negentienhonderd zevenenzeventig in register Hypotheken 4 deel 5555 nummer 21, hierna te noemen: **de akte van hoofdsplitsing**.

Bij de akte van hoofdsplitsing is tevens de Vereniging van Eigenaars, genaamd: Vereniging van eigenaren Flatgebouw Moerkerkenstraat 151 en 153 en Mijnsherenlaan 150 tot en met 172 (even nummers) te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, opgericht.

Genoemde Vereniging van Eigenaars is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 51507838.

In de akte van hoofdsplitsing komen geen bijzondere bepalingen voor van civielrechtelijke aard, die de eigendom of het gebruik van het gebouw met de bijbehorende grond belemmeren of verhinderen.

- C. Het hoofdappartement is door de Stichting verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien augustus tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 deel 66681 nummer 137, van het afschrift van de op diezelfde dag voor een waarnemer van notaris mr. S. Vermeul te Rotterdam verleden akte van levering, houdende kwijting voor de voldoening van de koopprijs en de constatering door partijen dat alle ontbindende voorwaarden, tussen hen overeengekomen in de aan die akte ten grondslag liggende koopovereenkomst of in nadere op die koopovereenkomst betrekking hebbende overeenkomsten, waren uitgewerkt en dat daar door geen van partijen nog een beroep op kon worden gedaan.
- D. In de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing is geen verbod tot ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in appartementsrechten opgenomen, zodat de gerechtigde als appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is.
- E. De gerechtigde is bevoegd en wenst over te gaan tot ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht, in de zin van artikel 106 juncto artikel 107 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zomede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 sub d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- F. Het hoofdappartementsrecht is ter uitvoering van het vorenstaande uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening, bestaande uit twee (2) bladen aan deze akte is gehecht.

De tekening is goedgekeurd door de (hoofd)bewaarder van het kadaster en de openbare registers en is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één juli tweeduizend zestien in elektronische vorm in depot genomen onder depotnummer 20160630000256.

Op de tekening is duidelijk met dikke omlijning aangegeven de begrenzing van de gedeelten welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Bedoelde gedeelten zijn voorzien van de Arabische cijfers 55, 56 en 57, terwijl de complexaanduiding blijft: 4279-A.

- G. Het hoofdappartementsrecht is niet met hypotheek bezwaard.
- H. Het hoofdappartementsrecht is met geen andere beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of beslagen belast, dan met de beperkte rechten die zijn vermeld aan het slot van deze akte en eventueel bestaande erfdienstbaarheden die aan de Stichting niet bekend zijn.
- I. De onderhavige ondersplitsing is niet in strijd met artikel 22 van de Huisvestingswet tweeduizend veertien.

ONDERSPLITSING.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze de gemeenschap ondergesplitst in de volgende drie onderappartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met inpandig balkon op de tweede verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Moerkerkestraat 151 C te 3081 RT Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie G, complexaanduiding 4279-A, appartementsindex 55, uitmakende het eenenzestig/eenhonderd achtentwintigste (61/128e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
2. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met trapopgang op de tweede verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Moerkerkestraat 151 D te 3081 RT Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie G, complexaanduiding 4279-A, appartementsindex 56, uitmakende het vijfenzestig/eenhonderd zesentwintigste (65/128e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Moerkerkestraat ongenummerd te 3081 RT Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie G, complexaanduiding 4279-A, appartementsindex 57, uitmakende het twee/eenhonderd achtentwintigste (2/128e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;

tot al welke appartementsrechten de Stichting gerechtigd is.

VASTSTELLING REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING.

Als reglement van ondersplitsing, als bedoeld in artikel 111 sub d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zal gelden het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, bij akte op zestien mei tweeduizend zes voor notaris Mr A.G. Hartman te Amsterdam verleden, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 40994 nummer 138, hierna te noemen: **het modelreglement**, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte

woordelijk te zijn opgenomen, alles voor zover de artikelen feitelijk van toepassing kunnen zijn en voor zover daarin geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het navolgende

AANVULLEND REGLEMENT:

1. Aanvulling op artikel 2 van het modelreglement.

Aan artikel 2 lid 2 van het modelreglement wordt een zin toegevoegd, luidende:

"Activiteiten op het gebied van- en/of handel in soft- en/of harddrugs producten zijn niet toegestaan."

2. Aandelen in de gemeenschap; artikel 8 lid 1 van het modelreglement.

De eigenaars zijn ieder in de gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor vermeld bij de omschrijving van de appartementsrechten. De breukdelen zijn vastgesteld op basis van de in deze akte vermelde grondslag.

De grondslag op basis waarvan de breukdelen zijn vastgesteld is: de (afgeronde) vierkante meters (woon-)oppervlakte van elk van de appartementsrechten, conform het aan deze akte gehechte overzicht.

3. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; artikel 8 lid 2 van het modelreglement.

Van artikel 8 lid 2 van het modelreglement wordt afgeweken in de volgende gevallen:

a. Indien de herbouwwaarden van de privé gedeelten tot uitdrukking komen in de polissen van de opstalverzekering en de in samenhang daarmee gesloten verzekeringen, casu quo in de daaraan ten grondslag liggende taxatierapporten, zullen de premies van die verzekeringen voor rekening van de eigenaars komen in de verhouding van die herbouwwaarden.

b. 1. De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één appartementsrecht of een bepaalde groep van appartementsrechten worden gedragen en betaald door de eigenaar van dat appartementsrecht voor het geheel, dan wel door de eigenaars van die groep van appartementsrechten tezamen en wel naar rato van de teller van ieders breukdeel in de eigendom, waarbij de noemer wordt gevormd door het totaal van bedoelde tellers.

Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld wanneer sprake is van dienstbaarheid aan één appartementsrecht of een bepaalde groep van appartementsrechten en welke tot die groep behoren.

Meer in het bijzonder heeft te dezen het navolgende te gelden:

De schulden en kosten verbonden aan het schoonhouden, verlichten, onderhouden, beveiligen, repareren en vernieuwen en de daarvoor benodigde energie, water, et cetera van de trapopgang op de eerste verdieping voor de woningen met de appartementsindices 55 en 56 en de gemeenschappelijke verkeersruimten ten behoeve van die woningen op de eerste verdieping en de ten behoeve van die

woningen aldaar aanwezige gemeenschappelijke trap met bijbehorend trappenhuis komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 55 en 56, en wel ieder van hen voor de helft.

Van het hiervoor onder punt 1 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement worden afgeweken.

2. De eigenaars van de appartementsrechten zullen ieder voor een gelijk aandeel bijdragen in de bestuurskosten (declaraties van bestuurders die kosten hebben gemaakt in verband met bestuurstaken), de vergaderkosten (kosten vergaderzaal, consumpties en dergelijke), de bankkosten (kosten voor het hebben, aanhouden en gebruiken van een bankrekening), de kosten van administratief beheer, de kosten van de rechtsbijstandsverzekeringen en de kosten van de bestuursaansprakelijkheidsverzekeringen.

4. Toevoeging aan artikel 21 van het modelreglement.

Aan artikel 21 van het modelreglement wordt een lid 5 toegevoegd, luidende:

"5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.

Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangelynd in de gemeenschappelijke ruimten bevinden."

5. Bestemming; artikel 25 van het modelreglement.

1. Artikel 25 lid 1 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 1, luidende:

"1. De bestemming van de privé-gedeelten is:

voor de appartementsrechten met indices 55 en 56: woning;
voor het appartementsrecht met index 57: berging.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hiervoor genoemde bestemming. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van die bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Onverminderd het bepaalde in de vorige zin is het niet toegestaan in de privé-gedeelten (professionele of beroepsmatige) activiteiten op het gebied van pension- of kamerverhuurbedrijf, teelt van- en handel in soft en/of harddrugs producten en/of horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

2. Aan artikel 25 van het modelreglement worden de volgende leden 4. en 5, toegevoegd, luidende:

"4. Handel, nering, of bedrijf, dan wel het kweken van gewassen waarvan het kweken bij de wet niet is toegestaan mogen in of op een appartementsrecht met de bestemming woning niet worden uitgeoefend; ook in/vanuit het appartementsrecht bestemd tot

berging zijn (al) die activiteiten niet toegestaan. Het is niet toegestaan in een appartementsrecht met de bestemming woning of berging een beroep of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek of een ander beroep of bedrijf dat in strijd is met de goede zeden uit te oefenen of te doen uitoefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen in de ruimste zin van het woord of het verkopen van verdovende middelen. Voor de uitoefening in een appartementsrecht met de bestemming woning of berging van een ander beroep of bedrijf dan hiervoor bedoeld is de toestemming van de vergadering vereist indien de uitoefening van dat beroep of bedrijf overlast aan de andere eigenaars en/of gebruikers geeft dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat uitoefening van dat beroep zodanige overlast zal kunnen geven.

5. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Op het centrale afzuigstelsel mogen uitsluitend motorloze afzuigkappen worden aangesloten."

6. Wijziging van/aanvulling op artikel 26 van het modelreglement.

- a. Artikel 26 lid 1 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 1, luidende:

"1. a. De vloerbedekking van de privé gedeelten, met uitzondering van die van het appartementsrecht met index 57, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De geluiddempende waarde van de vloerbedekking (exclusief de kale (beton)vloer) moet overeenkomen met "Ico = + tien" decibel (10dB) of meer. "I" staat voor index en "co" voor contactgeluid. Een vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende geluiddempende laag (gelet op de voornoemde normwaarde), die de isolatie index voor contactgeluid met meer dan tien decibel (10dB) verbetert, is zonder nadere maatregelen toegestaan. Hierbij geldt de norm NEN 5077. Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend.

Reclamematerialen van fabrikanten en/of doorleveranciers worden in dit kader niet als bewijsmateriaal erkend.

Bedoelde Ico normwaarde is van toepassing op alle vloeren van de appartementsrechten, behoudens die van de commerciële ruimten, keukens, bergingen en sanitaire ruimten.

- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte, met uitzondering van die van het appartementsrecht met index 57, niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte, met uitzondering van die van het appartementsrecht met index 57, is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst."

Het gestelde in dit lid 1 van artikel 26 heeft geen betrekking op het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 57.

- b. Aan artikel 26 lid 2 van het modelreglement wordt een zin toegevoegd, luidende:

"De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie."

7. Wijziging van artikel 29 van het modelreglement.

Artikel 29 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 29, luidende:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht. Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing."

8. Wijziging van artikel 37 lid 2 van het modelreglement.

Artikel 37 lid 2 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 2, luidende:

"2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 lid 1 bedoelde verklaring getekend te hebben dan wel zonder een in artikel 35 lid 1 bedoelde overeenkomst te zijn aangegaan casu quo zonder de aangegane overeenkomst als bedoeld in artikel 35 lid 1 te hebben getekend of zonder de in artikel 36 lid 1 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd."

9. Aanvulling op artikel 39 van het modelreglement.

Aan artikel 39 van het modelreglement wordt toegevoegd een lid 10, luidende:

"10. Een besluit tot ontzegging van het gebruik, zoals in lid 2 bedoeld, laat de verplichtingen van de betreffende eigenaar, voortvloeiende uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement, onverlet."

10. Aanvulling op artikel 40 van het modelreglement.

In de derde zin van artikel 40 lid 1 van het modelreglement wordt met de woorden "de akte" bedoeld "de betreffende akte van levering".

Aan artikel 40 lid 1 van het modelreglement wordt het volgende toegevoegd:

Het appartementsrecht met het indexnummer 57 heeft de bestemming berging en dient als zodanig te worden gebruikt. Genoemd appartementsrecht is primair bestemd om in eigendom te worden verkregen en gehouden door eigenaars van de appartementsrechten met bestemming woning in de gemeenschap, casu quo het gebouw als hiervoor omschreven.

Een eigenaar die tot afzonderlijke vervreemding van zijn appartementsrecht met bestemming berging wenst over te gaan, is verplicht om dat appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de andere eigenaar/eigenaren in de vereniging. De eigenaar moet alsdan het aanbod schriftelijk doen aan de andere eigenaar/eigenaren in de vereniging met vermelding van de koopprijs. De andere eigenaar/eigenaren in de vereniging dient/dienen vervolgens binnen drie (3) weken na de aanbidding uitsluitel te geven of hij/zij bereid is/zijn om het appartementsrecht met de bestemming berging te kopen, waarna de eigenaar en de betreffende eigenaar in de vereniging zich jegens elkaar verplichten tot overdracht van het appartementsrecht met bestemming berging.

Indien de andere eigenaar/eigenaren in de vereniging niet ingaat op het aanbod binnen genoemde termijn van drie (3) weken, is de eigenaar die tot afzonderlijke vervreemding van zijn appartementsrecht met bestemming berging wenst over te gaan, verplicht om dat appartementsrecht te koop aan te bieden aan het bestuur van de hoofdvereniging. De eigenaar moet alsdan het aanbod schriftelijk doen aan het bestuur van de hoofdvereniging met vermelding van de koopprijs. Het bestuur van de hoofdvereniging dient vervolgens binnen drie (3) weken na de aanbidding uitsluitel te geven aan de

aanbieder of er een gegadigde is voor de koop van het appartementsrecht bestemd tot berging, welke gegadigde tevens eigenaar dient te zijn van een of meer appartementsrechten met woonbestemming in de gemeenschap waarvan het hoofdappartementsrecht deel uitmaakt. Indien op het aanbod van de verkopende eigenaar niet binnen de hiervoor genoemde termijn van drie (3) weken worden ingegaan, is de eigenaar bevoegd om tot vervreemding aan een derde over te gaan, doch niet tegen een lagere koopprijs dan die tegen welke aan de andere eigenaar/eigenaren in de vereniging casu quo aan het bestuur van de hoofdvereniging is aangeboden. Wenst de eigenaar tegen een lagere koopprijs te vervreemden dan heeft hij de plicht het appartementsrecht met bestemming berging tegen die lagere koopprijs aan de andere eigenaar/eigenaren in de vereniging, casu quo het bestuur van de hoofdvereniging, aan te bieden. Wanneer de eigenaar zijn verplichting tot het doen van het aanbod aan de andere eigenaar/eigenaren van de vereniging niet nakomt, verbeurt hij een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (EUR 15.000,00), zonder dat daartoe enige ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de andere eigenaar/eigenaren in de vereniging, casu quo het bestuur van de hoofdvereniging om alsnog nakoming te vorderen.

11. Vereniging van eigenaars; artikel 42 van het modelreglement.

- a. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van ondereigenaars Moerkerkestraat 151 C en 151 D te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam.
- b. Aan artikel 42 wordt een nieuw lid 6 toegevoegd, luidende:
"6. De vereniging dient te worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel waaronder de vereniging ressorteert. Ook wijzigingen in de statuten van de vereniging moeten worden gemeld aan bedoeld handelsregister."

12. Wijziging in artikel 42 van het modelreglement.

Artikel 42 lid 5 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 5, luidende:

- "5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het hoofdappartementsrecht, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden."

13. Stemmen; artikel 47 lid 2 van het modelreglement.

Het totaal aantal stemmen bedraagt twee (2), met dien verstande dat voor de appartementsrechten met appartementsindices 55 en 56 elk één (1) stem kan worden uitgebracht en dat voor het appartementsrecht met index 57 nihil stemmen kunnen worden uitgebracht.

In de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing kan voor het hoofdappartementsrecht één (1) stem worden uitgebracht.

In afwijking van de betreffende artikelen van het algemeen reglement worden alle besluiten genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

14. Besluitvorming; arbitrage.

Tussen de artikelen 50 en 51 wordt ingevoegd een artikel 50a, luidende:
Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 50 lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Rechtbank binnen hetwelk rechtsgebied het gebouw is gelegen, op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaatsgevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Rechtbank komen ten laste van de vereniging.

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.

15. Wijziging in artikel 49 van het modelreglement.

De laatste zin van artikel 49 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuwe zin, luidende:

"Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een raadsman of -vrouw, die ter vergadering het woord mag voeren."

16. Wijziging in artikel 53 van het modelreglement.

a. Artikel 53 lid 2 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 2, luidende:

"Het bestuur moet worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel. Ook wijzigingen in het bestuur dienen te worden gemeld aan casu quo ingeschreven in bedoeld handelsregister."

b. In afwijking van het bepaalde in artikel 53 lid 7 van het modelreglement vergadert het bestuur twee maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

17. Artikel 64 en 65 van het modelreglement.

Onder vernummering van artikel 64 van het modelreglement tot artikel 65, wordt een nieuw artikel 64 ingevoegd, luidende:

"Artikel 64.

De in het modelreglement en in het aanvullend reglement genoemde bedragen -met uitzondering van die bedoeld in artikel 15 leden 4 en 5- respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijzigingen gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen CBS, te publiceren consumentenprijsindexcijfer "CPI-alle huishoudens", op basis tweeduizend zes

is honderd (2006=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens aan het begin van het jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een jaar eindigt –of bij het ontbreken van die publicatie- voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door het bedoelde consumentenprijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel bedoelde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices."

18. Annex.

De bepalingen opgenomen in de annex van het modelreglement zijn niet van toepassing.

EERSTE BESTUURDER

Bij deze wordt als eerste bestuurder van de vereniging aangewezen: Stichting Josip, voornoemd.

Het correspondentie-adres van de vereniging is: Poelenburg 27, 3085 KS Rotterdam.

De eerste vergadering van de vereniging zal worden gehouden zo enigszins mogelijk uiterlijk twaalf maanden na het verlijden van de onderhavige ondersplitsing in appartementsrechten en in die vergadering zal de bevestiging/definitieve benoeming van de gerechtigde casu quo nadere aanvulling van het thans benoemde bestuur aan de orde worden gesteld evenals de benoeming van de voorzitter van het bestuur, een secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden. Aan de gerechtigde is opgedragen de administratie voor de vereniging van eigenaars te voeren als bedoeld in artikel 56 van dit reglement.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor het bestaan van bijzondere lasten en beperkingen/bijzondere verplichtingen met betrekking tot het hoofdappartement wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (register Hypotheken 4 deel 66681 nummer 137), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Speciaal wordt ten deze verwezen:

- a. naar -en voorzover een en ander nog van toepassing voor de koper verbindend verklaard en opgelegd- de bepalingen, voorkomende in een akte van

transport op één en twintig september negentienhonderd acht en dertig voor de destijds te Rotterdam standplaats hebben notaris J. Knecht verleden, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 2522 nummer 25, woordelijk luidende:

"Ten vierde: a. dat de achtergevels van de stichten panden, zomede de eindgevel van de langs de Moerkerkestraat te stichten bebouwing met de voorgevel architectonisch één geheel moeten vormen, éénzelfde afwerking moeten ondergaan en van dezelfde steen moeten worden opgetrokken als die van de voorgevel;
b. dat langs de voor uitpad bestemde, open te houden zijstrook aan de straatzijde een muur tot een hoogte van drie meter moet worden opgetrokken;
c. dat, mocht op het zuidelijk aangrenzende perceel langs de Moerkerkestraat een bebouwing van drie meter hoogte worden gesticht, de koper van dat perceel het recht zal verkrijgen om de afdekking van die bebouwing door te voeren over de sub b genoemde zijstrook, waartoe zonder enige vergoeding zijnerzijds die koper het recht van inbinten moet worden verleend in de aangrenzende zijgevel;
d. dat de grond, door en voor rekening van de koopster, van de aangrenzende grond der Gemeente moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden gehouden;

e. dat de koopster van de in deze bedoelde perceel, tenzij zulks ten tijde, dat zij tot bebouwing overgaat, reeds door de koper van het aangrenzende perceel krachtens aan deze toekomstige bevoegdheid mocht zijn geschied, of tenzij deze bij de bebouwing van die bevoegdheid geen gebruik mocht hebben gemaakt, het recht heeft langs de zuidelijke grens aan de zijde van de Mijnsherenlaan op erfscheiding te bouwen, zulks echter onder voorwaarde, dat de Gemeente of hare rechtverkrijgenden het recht hebben de helft van de langs die zijde komende muur, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk tegen de kostende prijs aan te kopen; voor het geval de erfscheidingsmuur door de koper van het aangrenzende perceel, ten tijde dat de koopster van het in deze bedoelde perceel tot bebouwing overgaat, reeds op erfscheiding mocht zijn geplaatst, wordt door de Gemeente aan de laatstbedoelde of hare rechtverkrijgenden overgedragen de aan haar toekomstige bevoegdheid om tegen betaling van de kostende prijs van de betrokken eigenaar, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, de helft van die muur aan te kopen;

f. dat door het gebruik van het terrein, of van hetgeen daarop zal worden gebouwd, geenerlei hinder, gevaar of schade, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, mag worden veroorzaakt, zullende voor het geval het een inrichting betreft, die onder de Hinderwet valt, behalve de bij die wet gevorderde vergunning, vereist zijn een nadrukkelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders krachtens deze verkoopwaarden en onder zodanige bepalingen, als zij nodig zullen vinden daaraan te verbinden;

Ten vijfde: dat bij overtreding of niet nakoming der sub ten vierde gestelde bepalingen de koopster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van duizend gulden ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling

wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.

Ten zesde: dat onverschillig of het sub ten zevende bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub ten vierde a tot en met f op de koopster gelegde verplichtingen op alle volgende kopers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke koper door wie een of meer dezer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub ten vijfde bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is.

Ten zevende: dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub ten vierde, vijfde en zesde gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen op straffe ener boete van tien duizend gulden door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven. Ook de sub ten zevende gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van tienduizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen.

Voorts wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de akte van hoofdsplitsing woordelijk luidende:

De comparant verklaarde tenslotte nog:

dat het pad gelegen op het voormeld perceel, kadastraal bekend Gemeente Charlois, sectie G. nummer 4279-A, thans 3878, tussen de tuinen, behoren bij de gebouwen aan de Mijnsheerenlaan en Moerkerkenstraat bestemd is tot gemeenschappelijk buurweg.

(ONDER-)SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de onderhavige ondersplitsing in appartementsrechten vereiste vergunning in de zin van artikel 22 en volgende van de Huisvestingswet tweeduizend veertien is verleend; daarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten (kopie van het betreffende) document gedateerd drieëntwintig mei tweeduizend zestien, kenmerk 2016/00-1066/94/01.

Tegen voormeld besluit is, gedurende de daarvoor geldende termijn, geen bezwaar aangetekend.

TOLK/VERTALER

De verschenen personen verklaarden dat zij de Nederlandse taal voldoende verstaan, zodat een vertaling van de akte, dan wel de aanwezigheid van een beëdigd tolk-vertaler niet nodig is.

VOLMACHT

De verschenen personen verklaarden hierbij nog volmacht te verlenen aan de bij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris werkzame personen, om (mede) voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen ter zake van deze akte als bedoeld in de artikelen 23, 26 leden 2 en 3, en artikel 43 van de Kadasterwet, te constateren en zo nodig te verbeteren.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

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

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

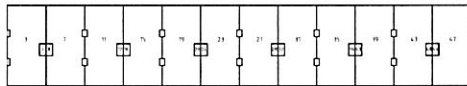
De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en negentien minuten.

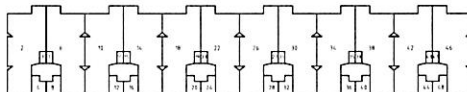
Volgt ondertekening.

De ondergetekende, mr. Matthijs Matthieu Engelman, notaris te Rotterdam, verklaart, dat voormelde ondersplitsing in appartementsrechten niet in strijd is met artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014.

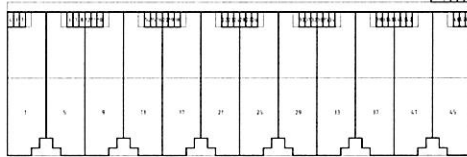
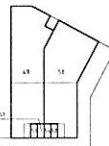
De ondergetekende, mr. Matthijs Matthieu Engelman, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift tezamen met de bijbehorende, van dit afschrift deel uitmakende tekening, welke tekening in bewaring is genomen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers met depotnummer 20160630000256, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



2e VLD



2e VLD



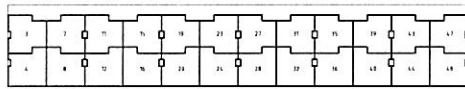
2e



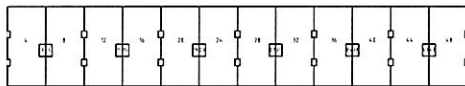
SITUATIE 1:1000
 GEWAAKMERKT
 D. NO.1.101.015
 D. NO.1.101.015
 ONDERSCHEFFING IN 4
 APPARTEMENTEN VAN HET
 KANAS TRAIL PENSIEEL
 GEWELTIG (HARIS DIS
 SEITE 0
 COMPLEX 4.210.015
 INDIK 1.1

MORHAKES STRAAT 751
 3814 NT ROTTERDAM

BLAD 1 van 2
 SCHAAI 1:200 10 MN 12
 DATUM 02.05.2016



1/2 VISO



3/4 VISO



SITUATIE 1:1000
 GEWARMERKT
 DOOR
 DIJN STADIS
 ONDERSPUNTING VAN
 KADASTRALE PERCELEN
 GEMEENTE CHARDON
 SEITE 1
 TONNEN 4279-A
 NBR 1/1
 MOUQUER STRAAT 101
 SEITE 101 TERGAM
 BLAD 2 van 2
 SCHAL 1:200
 DATUM 25-04-2014

Gemeente:Charlois Sectie:G

Nr(s): 4279 A53

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Charlois sectie G nummer 4279A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20160630000256, d.d. 01-07-2016

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

15017C193E67B57CC0D6BFE7AE2ED2C43BD61AD2 toebehoort aan Matthijs Matthieu Engelman.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-07-2016 om 11:53 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68603 nummer 69.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

15017C193E67B57CC0D6BFE7AE2ED2C43BD61AD2 toebehoort aan Matthijs Matthieu Engelman.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20160630000256.

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