

's-Lands Werf 240, 3063GG ROTTERDAM (45414)



Portiekwoning

de woning met balkons op de 7de verdieping, berging op de 1e verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 486-A, appartementsindex 43, uitmakende het zevenendertig/éénduizend negenhonderdtwaalfde (37/1.912) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met de daarop gestichte opstallen, zijnde een flatgebouw, bevattende zeven en zestig woningen met bergingen, een bedrijfsruimte, veertig garages en verder toebehoren, staande en gelegen aan de 's-Lands werf 211 tot en met 308 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 410, groot tweeëntwintig are (22 a)



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 7 september 2021
Inzet	dinsdag 7 september 2021 vanaf 10:30
Afslag	dinsdag 7 september 2021 vanaf 10:30
Kantoor	Dirkzwager legal & tax Velperweg 1 6824 BZ ARNHEM T: 026 365 55 55 F: 026 351 07 93 E: veilingen@dirkzwager.nl

Behandelaar Ruben Berentsen

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1966
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 486-A, appartementsindex 43

Financieel

Lasten

Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.668,00 (per 03-08-2021 om 12:34 uur) exclusief achterstand VvE (per 03-08-2021 om 12:33 uur)

Bijzonderheden

Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)

De verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat op het moment van het bekend maken van de verkoop er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) het registergoed, zodat de verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Bestemmingsplan

Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Struisenburg" van de gemeente Rotterdam. De enkelbestemming van het registergoed is: "Wonen" en de dubbelbestemming van het registergoed is: "Waarde-Archeologie 1".
Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: "woning".

Appartementsrecht

De van belang zijnde stukken bij het appartementsrechten – voor zover bij de verkoper en de notaris bekend – zijn gepubliceerd en te vinden onder de "gepubliceerde stukken".
Financiële informatie is te vinden in het gepubliceerde kostenoverzicht voor koper.

Onderzoeksplicht koper

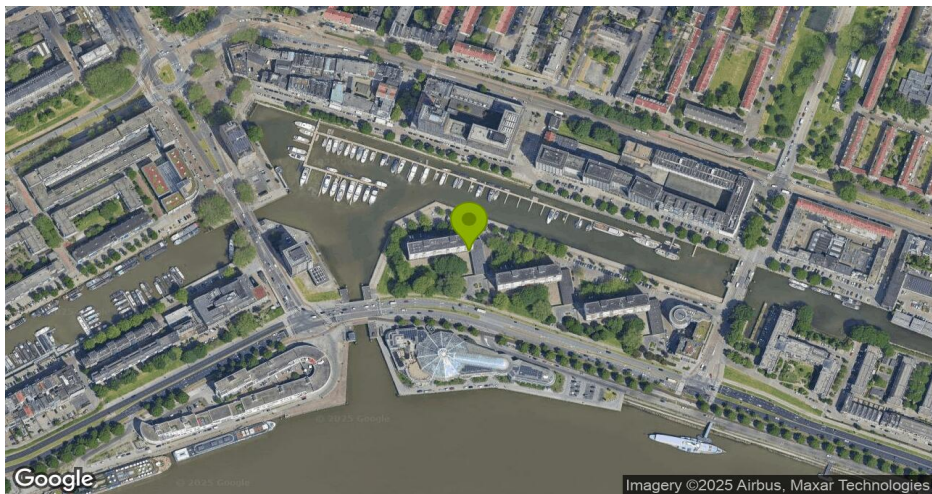
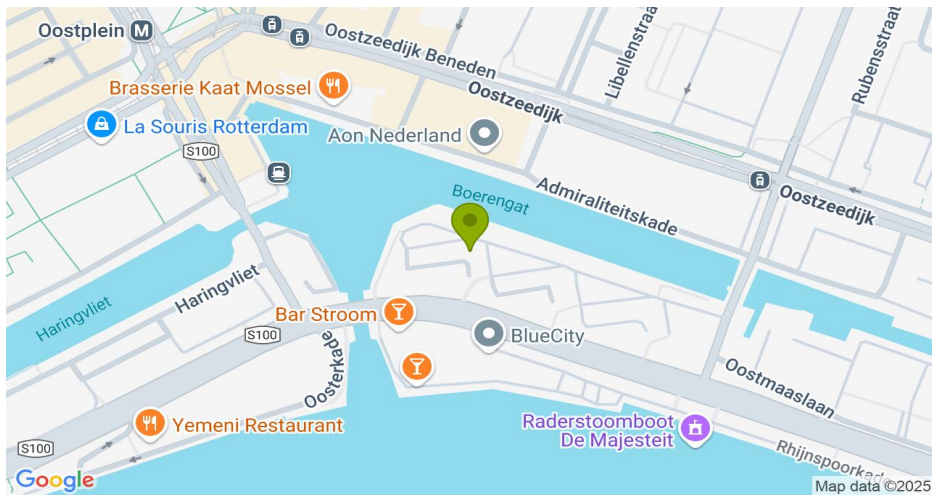
Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

Belangrijke informatie voor een particuliere koper bij het doen van een onderhandse bieding

Indien in het kader van het veilingtraject een onderhandse bieding van een particuliere koper (dat wil zeggen dat het onderpand gekocht wordt voor eigen gebruik en bewoning) door de verkoper wordt geaccepteerd, dient deze koper zich de dag na sluiting van de biedtermijn (te weten de dinsdag vrijdag na de sluitingstermijn) beschikbaar te houden voor ondertekening van de koopakte op het notariskantoor in verband met de wettelijke bedenktijd van 3 dagen.

Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met mevrouw Sanne Baljet – Beke van Dirkzwager N.V. te Arnhem.



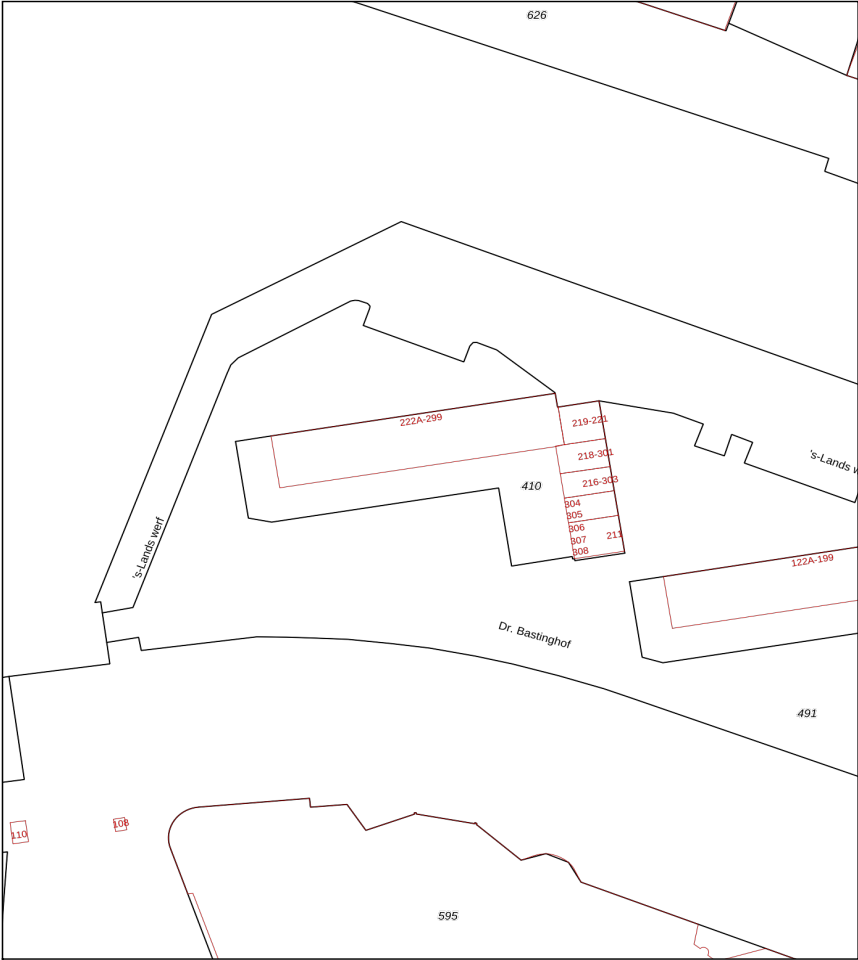


Kadastrale kaart

45414-kadastralekaart3063's-LandsWerf.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20210819/SBE



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Kralingen Sectie I Perceel 410	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juli 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

45414_Akte van splitsing HYP4 7484-65 Rotterdam.pdf

Dagregister deel: 6493414	Bewaring Rotterdam	In bewaring genomen 16 JUNI 1982	De bewaarder [Handwritten signature]
			2684 65 174 met 10 Vervolgbladen

Aantekeningen:

Spl. in Appt. 100

voor tekening zie:

Postfeuille No. 1450

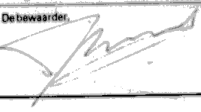
21

Heden de veertiende juni negentienhonderd tweeëntachtig verscheen voor mij, Constantijn Everhardus ter Veer, notaris ter standplaats 's-Gravenhage: de Heer Cornelis Kwakernaak, notarisclerk, wonende te 's-Gravenhage, volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber van de naamloze vennootschap: AGO Levensverzekering-Maatschappij N.V., gevestigd te Leeuwarden. Blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke na voor echt-erkenning overeenkomstig de wet, aan deze minuut is gehecht. De comparant verklaarde: dat AGO Levensverzekering-Maatschappij N.V. voornoemd eigenares is van: een flatgebouw, bevattende zevenenzestig woningen met bergingen, een bedrijfsruimte, veertig garages, ondergrond, bijbehorende grond en verder toebehoren, staande en gelegen aan de 's-Landswerf 211 tot en met 308 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 410, groot tweeëntwintig aren; welke onroerende zaak zij in eigendom heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op negen mei negentienhonderd negenenzeventig in deel 6335 nummer 56, van het afschrift ener basisovereenkomst tot levering van onroerende goederen, op drieëntwintig november negentienhonderd achtenzeventig voor notaris Mr. P.W. van der Ploeg te Amsterdam verleden en van het afschrift ener nadere akte tot levering van onroerende goederen, houdende afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding dier overeenkomst te vorderen, op acht mei negentienhonderd negenenzeventig voor genoemde notaris Van der Ploeg verleden; dat zij besloten heeft over te gaan tot splitsing van haar eigendomsrecht op voormelde onroerende zaak in appartementsrechten, een en ander als bedoeld in de artikelen 875a en volgende van het Burgerlijk Wetboek; dat in verband daarmee is vervaardigd de tekening bedoeld in artikel 875d, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, waarop de gedeelten, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn aangegeven met een doorlopende nummering van 1 tot en met 108; dat deze tekening die aan de minuut van deze akte zal worden gehecht voldoet aan de bij en krachtens de wet gestelde vereisten blijkens de daarop gestelde op drieëntwintig april negentienhonderd tweeëntachtig

gedateerde verklaring van de hypotheekbewaarder te --
Rotterdam, inhoudende dat de complexaanduiding van --
het in de splitsing betrokken kadastrale perceel ----
luit: 486 A; -----
dat voor zoveel nodig in verband met nauwkeurigheid
van de hierna volgende omschrijvingen van de apparte-
mentsrechten uitdrukkelijk naar deze tekening wordt
verwezen. -----

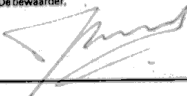
De comparant verklaarde vervolgens voormelde onro-
ende zaak te splitsen in de volgende appartements-
rechten: -----

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon en ber-
gingen op de eerste verdieping en verder toebeho-
ren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 255 te Rot-
terdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sek-
tie I nummer 486 A-1, uitmakende achttien/éendu-
zendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de gemeen- --
schap, bestaande uit een perceel grond met de ----
daarop gestichte opstallen, zijnde een flatgebouw,
bevattende zevenenzestig woningen met bergingen,
een bedrijfsruimte, veertig garages en verder toe-
behoren, staande en gelegen aan de 's-Landswerf --
211 tot en met 308 te Rotterdam, ten tijde van de
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend
gemeente Kralingen, sectie I nummer 410, groot --
tweeëntwintig aren; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon en ber-
ging op de eerste verdieping en verder toebehoren,
plaatselijk bekend 's-Landswerf 224 te Rotterdam,
kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I --
nummer 486 A-2, uitmakende zestien/éenduizendne-
genhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 --
gemelde gemeenschap; -----
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
begane grond en de eerste verdieping en verder --
toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 220 te
Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen,
sectie I nummer 486 A-3, uitmakende tweeëntwintig/
éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hier-
voor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
begane grond en de eerste verdieping en verder --
toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 219 te
Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen,
sectie I nummer 486 A-4, uitmakende zeventien/één-
duizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor
sub 1 gemelde gemeenschap; -----

Bewaring:	Debewaarder:	2484 65 195
Rotterdam		eerste vervolgblad
3		

5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de begane grond en de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 216 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-5, uitmakende zeventien/één-duizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de begane grond en de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 215 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-6, uitmakende zeventien/één-duizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de begane grond en de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 211 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-7, uitmakende zeventwintig/één-duizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de tweede verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 258 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-8, uitmakende zevenendertig/één-duizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 257 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-9, uitmakende zestien/één-duizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de tweede verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 256 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-10, uitmakende negenentwintig/één-duizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de tweede verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-

- werf 227 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-11, uitmakende -- negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 226 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-12, uitmakende -- zestien/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de tweede verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 225 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-13, uitmakende -- zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de derde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 261 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-14, uitmakende -- zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 260 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-15, uitmakende -- zestien/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de derde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 259 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-16, uitmakende -- negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de derde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 230 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-17, uitmakende -- negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

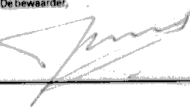
Bewarings:	De bewaarder,	2489 65 176
Rotterdam		tweede vervolgblad
5		
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkon op de -- derde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 229 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-18, uitmakende -- zestien/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de derde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 228 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-19, uitmakende -- zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; --- 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de vierde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 264 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-20, uitmakende -- zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; --- 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkon op de -- vierde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 263 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-21, uitmakende -- zestien/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de vierde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 262 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-22, uitmakende -- negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; --- 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de vierde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 233 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-23, uitmakende -- negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; --- 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkon op de -- vierde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-		

Hypotheken nr. 48
Wet van 26 februari 1947, Stb. 1948

8081008

682784

- werf 232 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-24, uitmakende -- zestien/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de vierde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 231 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-25, uitmakende -- zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de vijfde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 267 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-26, uitmakende -- zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkon op de -- vijfde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 266 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-27, uitmakende -- zestien/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de vijfde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 265 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-28, uitmakende -- negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkons op de vijfde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 236 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-29, uitmakende -- negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan- deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de woning met balkon op de -- vijfde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 235 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-30, uitmakende -- zestien/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----

Bewaring:	De bewaarder:	784 55 17
Rotterdam		derde vervolgblad

31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de
vijfde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 234 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-31, uitmakende --
zevenendertig/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de
zesde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 270 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-32, uitmakende --
zevenendertig/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
zesde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 269 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-33, uitmakende --
zestien/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in
de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de
zesde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 268 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-34, uitmakende --
negenentwintig/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de
zesde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 239 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-35, uitmakende --
negenentwintig/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
zesde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 238 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-36, uitmakende --
zestien/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in
de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de
zesde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-

- werf 237 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-37, uitmakende -- zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdthwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 273 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-38, uitmakende zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdthwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 272 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-39, uitmakende zestien/ééenduizendnegenhonderdthwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 271 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-40, uitmakende negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdthwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 242 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-41, uitmakende negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdthwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 241 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-42, uitmakende zestien/ééenduizendnegenhonderdthwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 240 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-43, uitma-

Bewaring:

Rotterdam

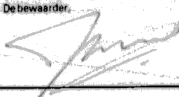
De bewaarder:

789 65 178
vierde
vervolgblad

9

- kende zevenendertig/éenduizendnegenhonderdtwaalfde
aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
44. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit-
sluitend gebruik van de woning met balkons op de
achtste verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 276 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-44, uitma-
kende zevenendertig/éenduizendnegenhonderdtwaalfde
aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
45. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit-
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
achtste verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 275 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-45, uitma-
kende zestien/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit-
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
achtste verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 274 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-46, uitma-
kende negenentwintig/éenduizendnegenhonderdtwaalf-
de aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeen- --
schap; -----
47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
achtste verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 245 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-47, uitma-
kende negenentwintig/éenduizendnegenhonderdtwaalf-
de aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeen- --
schap; -----
48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
achtste verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 244 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-48, uitma-
kende zestien/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
49. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
achtste verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 243 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-49, uitma-
kende zevenendertig/éenduizendnegenhonderdtwaalfde
aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;

50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de
negende verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 279 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-50, uitma-
kende zevenendertig/éenduizendnegenhonderdwaalfde
aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
negende verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 278 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-51, uitma-
kende zestien/éenduizendnegenhonderdwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
negende verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 277 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-52, uitma-
kende negenentwintig/éenduizendnegenhonderdwaalf-
de aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeen- --
schap; -----
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
negende verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 248 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-53, uitma-
kende negenentwintig/éenduizendnegenhonderdwaalf-
de aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeen- --
schap; -----
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
negende verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 247 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-54, uitma-
kende zestien/éenduizendnegenhonderdwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
negende verdieping, berging op de eerste verdie-
ping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-
Landswerf 246 te Rotterdam, kadastraal bekend ge-
meente Kralingen, sectie I nummer 486 A-55, uitma-
kende zevenendertig/éenduizendnegenhonderdwaalfde
aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --

Bewaring:	De bewaarder:	2.84 65 179
Rotterdam		viijde vervoigblad

11

sluitend gebruik van de woning met balkons op de tiende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 282 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-56, uitmakende -- zevenendertig/ééduizendnegenhonderdtwaalfde -- aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tiende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 281 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-57, uitmakende -- zestien/ééduizendnegenhonderdtwaalfde -- aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de tiende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 280 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-58, uitmakende -- negenentwintig/ééduizendnegenhonderdtwaalfde -- aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

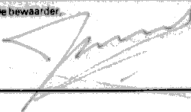
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de tiende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 251 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-59, uitmakende -- negenentwintig/ééduizendnegenhonderdtwaalfde -- aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tiende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 250 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-60, uitmakende -- zestien/ééduizendnegenhonderdtwaalfde -- aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

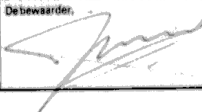
61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de tiende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 249 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-61, uitmakende -- zevenendertig/ééduizendnegenhonderdtwaalfde -- aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---

62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de elfde verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 285 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente

- Kralingen, sectie I nummer 486 A-62, uitmakende --
zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
elfde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 284 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-63, uitmakende --
zestien/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aandeel in
de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
64. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
elfde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 283 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-64, uitmakende --
negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
65. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
elfde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 254 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-65, uitmakende --
negenentwintig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
66. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkon op de --
elfde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 253 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-66, uitmakende --
zestien/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aandeel in
de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
67. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de woning met balkons op de --
elfde verdieping, berging op de eerste verdieping
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 252 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-67, uitmakende --
zevenendertig/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aan-
deel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
68. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de bedrijfsruimte met maga-
zijn en berging op de begane grond en verder toe-
behoren, plaatselijk bekend 's-Landswerf 221 en --
299 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kra-
lingen, sectie I nummer 486 A-68, uitmakende acht-
tien/ééenduizendnegenhonderdwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ---
69. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --

Bewaring:	De bewaarder:	284 180
Rotterdam		zede vervolgblad
13		
sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 288b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-69, uitmakende drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; 70. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 288a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-70, uitmakende drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; 71. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 287b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-71, uitmakende drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; 72. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 287a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-72, uitmakende drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; 73. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 286 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-73, uitmakende drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; 74. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 222b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-74, uitmakende drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; 75. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 222a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-75, uitmakende drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; 76. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 218 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente		

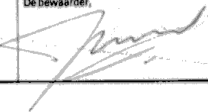
- Kralingen, sectie I nummer 486 A-76, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
77. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de garage op de begane grond
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 217 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-77, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
78. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de garage op de begane grond
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 214 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-78, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
79. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de garage op de begane grond
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 213 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-79, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
80. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de garage op de begane grond
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 212 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-80, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
81. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de garage op de begane grond
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 289a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-81, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
82. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de garage op de begane grond
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 289b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-82, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;
83. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- --
sluitend gebruik van de garage op de begane grond
en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-
werf 290a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie I nummer 486 A-83, uitmakende --
drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de
hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap;

Bewaring:	Debewaarder:	28/5/18
Rotterdam		Zevende, vervolgbid
15		
84. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 290b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-84, uitmakende -- drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 85. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 291a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-85, uitmakende -- drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 86. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 291b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-86, uitmakende -- drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 87. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 292a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-87, uitmakende -- drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 88. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 292b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-88, uitmakende -- drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 89. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 293a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-89, uitmakende -- drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 90. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 293b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-90, uitmakende -- drie/éenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- 91. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-		

Hypotheek nr. 48
Wet van 26 februari 1947, Stb. 106

808120

- werf 294a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-91, uitmakende -- drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
92. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 294b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-92, uitmakende -- drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
93. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 295a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-93, uitmakende -- drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
94. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 295b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-94, uitmakende -- drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
95. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 296a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-95, uitmakende -- drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
96. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 296b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-96, uitmakende -- drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
97. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 297a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-97, uitmakende -- drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----
98. het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- -- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 297b te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-98, uitmakende --

Bewaring:	De bewaarder:	28/1/15	102
Rotterdam		achtste	vervolgblad
17			
drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>99.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 298 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-99, uitmakende drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>100.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 300 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-100, uitmakende drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>101.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 301 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-101, uitmakende drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>102.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 302 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-102, uitmakende drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>103.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 303 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-103, uitmakende drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>104.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 304 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-104, uitmakende drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>105.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit- sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands- werf 305 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-105, uitmakende drie/ééenduizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----- <u>106.</u>het appartementsrecht, rechtgevend op het uit-			

sluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 306 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-106, uitmakende drie/éénuizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----

107. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 307 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-107, uitmakende drie/éénuizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----

108. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Lands-werf 308 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I nummer 486 A-108, uitmakende drie/éénuizendnegenhonderdtwaalfde aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; -----

van welke appartementsrechten AGO Levensverzekering-Maatschappij N.V. voornoemd eigenares is. -----

De comparant verklaarde voorts: -----

a. als reglement bedoeld in artikel 875e, eerste lid onder d, van het Burgerlijk Wetboek zal - behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop - gelden het Reglement van splitsing van eigendom van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig voor Mr. J. Schrijner, notaris ter standplaats Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentienhonderd drieënzeventig in deel 4397 nummer 82; -----

b. ter uitvoering, in aanvulling casu quo in afwijking van de bepalingen van het onder a gemelde reglement - naar de artikelen waarvan hieronder wordt verwezen - zal gelden het volgende: -----

1. artikel 4: overal waar gesproken wordt van "het huishoudelijk reglement" wordt gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is"; -----

2. artikel 9, lid 2: de bestemming van de appartementsrechten 486 A-1 tot en met A-67 is die van woning; -----

de bestemming van het appartementsrecht 486 A-68 is die van bedrijfsruimte; -----

de bestemming van de appartementsrechten 486 A-69 tot en met A-108 is die van garage. -----

De in dit lid bedoelde toestemming kan de vergadering van eigenaars slechts verlenen op de wijze en met de meerderheid als bepaald in artikel 37, lid 5; -----

3. artikel 18, lid 2: de ingangsdatum van de maande-

einde P

Bewaring: Rotterdam	Debewaarder: 	284 65 183 begreep verzigteld
--	--	--

19

lijke voorschotbijdrage is de eerste van de maand --
 volgende op de thans lopende maand; het in dit lid --
 bedoelde percentage bedraagt één per maand. -----
 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 17 en 18,
 leden 5 en 6 zal de laatstbedoelde bijdrage tot vor-
 ming van het reservefonds niet kunnen worden gevor-
 derd over boekjaren, waarover de exploitatie-rekening
 reeds is vastgesteld; -----
 4. artikel 18, lid 3: het boekjaar valt samen met het
 kalenderjaar. Het eerste boekjaar vangt aan op heden
 en eindigt éénendertig december aanstaande; -----
 5. artikel 18, lid 6: de woorden "waarvan het perce-
 ntagte nader in het huishoudelijk reglement zal worden
 bepaald" worden vervangen door de zinsnede "waarvan
 het percentage steeds gelijk is aan dat van de wette-
 lijke interessen"; -----
 6. artikel 23, lid 1: ieder van de eigenaars is voor
 het in de omschrijving van zijn appartementsrecht ge-
 noemde aandeel in de gemeenschap gerechtigd; -----
 7. artikel 23, lid 2: de verhouding waarin de gemeen-
 schappelijke baten tussen de eigenaars worden ver-
 deeld zijn dezelfde als hiervoor onder 6 genoemd; -----
 8. artikel 23, lid 3: de verhouding waarin de eige-
 naars zijn verplicht bij te dragen in de schulden en
 kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, --
 zijn dezelfde als hiervoor onder 6 genoemd; -----
 9. artikel 26, lid 4: het daarbedoelde bedrag wordt
 bepaalde op éénuizend gulden; -----
 10. artikel 27, lid 2: het daarbedoelde maximum bedrag
 van de boete wordt bepaald op éénuizend gulden; -----
 11. artikel 29, leden 1 en 2: bij deze wordt opgericht
 de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel --
 875f, eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
 De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eige-
 naars 's-Landswerf 211 tot en met 308 Rotterdam" en
 is gevestigd te Rotterdam; -----
 12. artikel 32, lid 2: voor "goedgekeurd" wordt gele-
 zen "vastgesteld". -----
 13. artikel 32, lid 3: het daarbedoelde aantal eige-
 naars moet zodanig zijn dat deze tenminste éénhonderd
 tweënnegentig stemmen vertegenwoordigen; -----
 14. artikel 33, lid 3: het maximum aantal stemmen in
 de vergadering van eigenaars bedraagt éénuizend ne-
 genhonderd twaalf; -----
 voor de appartementsrechten 486 A-69 tot en met A-108
 worden elk drie stemmen uitgebracht; -----
 voor de appartementsrechten 486 A-2, A-9, A-12, A-15,
 A-18, A-21, A-24, A-27, A-30, A-33, A-36, A-39, A-42,
 A-45, A-48, A-51, A-54, A-57, A-60, A-63 en A-66 wor-
 den elk zestien stemmen uitgebracht; -----
 voor de appartementsrechten 486 A-4, A-5 en A-6 wor-
 den elk zeventien stemmen uitgebracht; -----

20 notaris

voor de appartementsrechten 486 A-1 en A-68 worden --
elk achttien stemmen uitgebracht; -----
voor het appartementsrecht 486 A-3 worden tweeëntwin-
tig stemmen uitgebracht; -----
voor het appartementsrecht 486 A-7 worden zevenen-
twintig stemmen uitgebracht; -----

voor de appartementsrechten 486 A-10, A-11, A-16, ---
A-17, A-22, A-23, A-28, A-29, A-34, A-35, A-40, A-41,
A-46, A-47, A-52, A-53, A-58, A-59, A-64 en A-65 wor-
den elk negenentwintig stemmen uitgebracht; -----

voor de appartementsrechten 486 A-8, A-13, A-14, ---
A-19, A-20, A-25, A-26, A-31, A-32, A-37, A-38, A-43,
A-44, A-49, A-50, A-55, A-56, A-61, A-62 en A-67 wor-
den elk zevenendertig stemmen uitgebracht; -----

15. artikel 37, lid 2: het daarbedoelde bedrag wordt
bepaald op nihil; -----

16. artikel 37, lid 5: het daarbedoelde bedrag wordt
bepaald op vijftig gulden per appartementsrecht per
jaar; -----

17. artikel 40, lid 4: het daarbedoelde bedrag wordt
bepaald op eenhonderd gulden; -----

18. artikel 40, lid 5: de daarbedoelde bedragen worden
bepaald op vijfhonderd gulden respectievelijk ééndui-
zend gulden; -----

19. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in
artikel 5 lid 1 en artikel 6 lid 2, is de gebruiker
van de bedrijfsruimte bevoegd die handelingen te ver-
richten of te doen verrichten welke voor de normale
uitoefening van het bedrijf gebruikelijk zijn, zoals
bijvoorbeeld het aanbrengen van reclame; -----

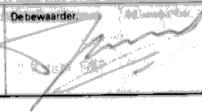
20. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in
artikel 13, wordt aan de gebruiker van de bedrijfs-
ruimte toestemming verleend van het bepaalde in dit
artikel af te wijken, indien de aard van het bedrijf
daartoe aanleiding geeft en indien dit geschiedt op
de voor de overige gebruikers van het gebouw minst --
bezwarende wijze. -----

21. De hiervoor onder de punten 9, 10 en 15 tot en met
18 genoemde bedragen kunnen worden gewijzigd door de
vergadering van eigenaars op de wijze en met de meer-
derheid van stemmen als is bepaald in artikel 37, lid
5 van het reglement. -----

Zodanige wijzigingen zullen eerst van kracht zijn na-
dat van het wijzigingsbesluit schriftelijk aan alle
appartementseigenaars mededeling is gedaan en zullen
nimmer terugwerkende kracht hebben behoudens de be-
voegdheid der vergadering tot bekrachtiging van het-
geen voor en namens de vereniging werd verricht in --
strijd met een bevoegdheid. -----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE

Bewaring:	Debewaarder:	1484 184
Rotterdam		Lijnde vervolgt

21

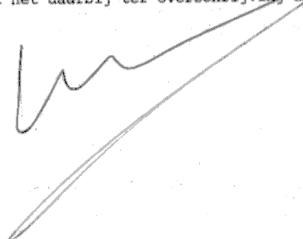
IN MINUUT
opgemaakt, is verleden te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na de zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud dezer akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en mij, notaris. -----

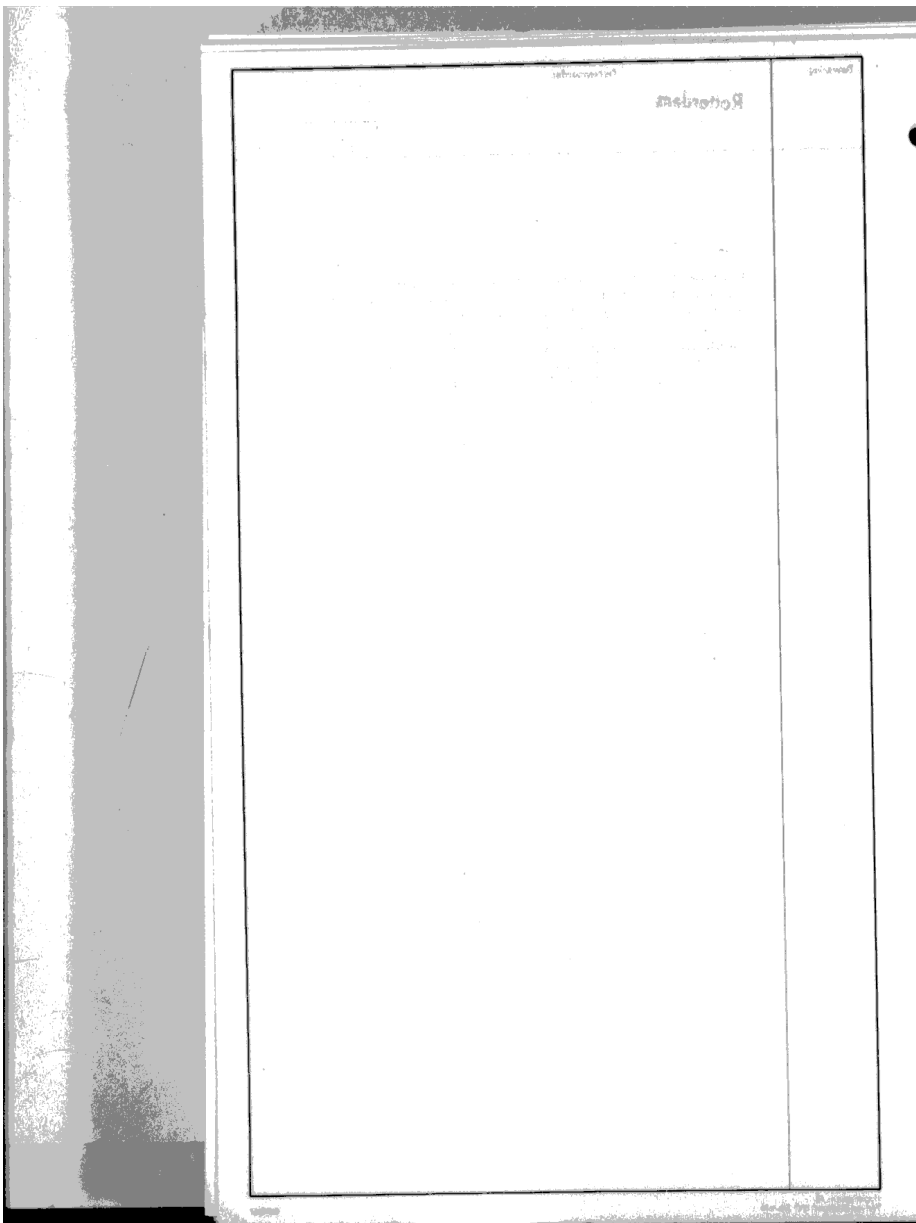
(Getekend): C. Kwakernaak; C.E. ter Veer. -----

VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): C.E. ter Veer.

De ondergetekende, Constantijn Everhardus ter Veer, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, wonende te Scheveningen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.







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

bijlage nr.

1301

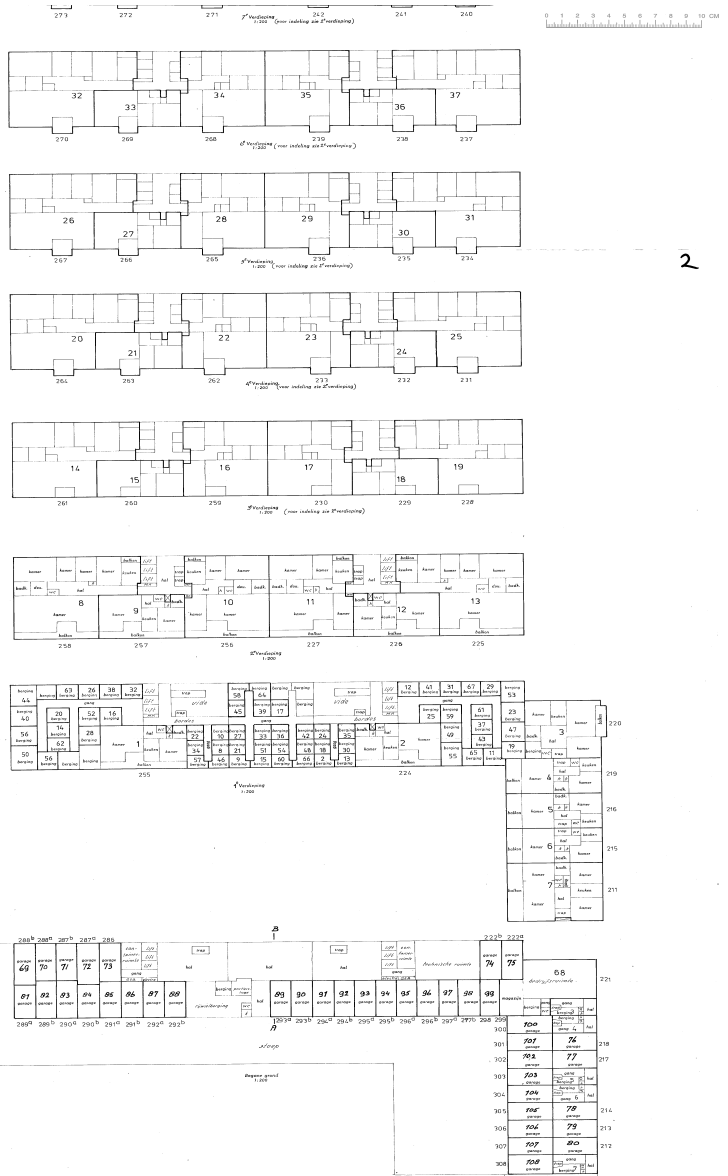
1		



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

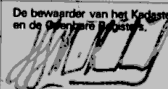
bijlage nr. **11301**

	2	



Bijlage

45414_Modelreglement 1992 HYP4 11905-1 Rotterdam.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Krediet en de openbare registers:	11905	1	1
ROTTERDAM	10-JAN-1992 09:00				
Aantekeningen: D: 03000726 A: 5610000203			met zonder 214 gevolgd(en)		

Reg. Splts. 19.50

Hyp. 4

Heden, twee januari negentienhonderd twee en negentig, verscheen voor mij, Mr Johan Kemper, kandidaat-
notaris, wonende te Rotterdam, hierna te noemen
"notaris", als plaatsvervanger van Mr Jan Willem
Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam:
de heer Frank Overhand, notarieel medewerker, wonende
te 3342 AE Hendrik Ido Ambacht, Weteringsingel 17, ---
volgens zijn verklaring geboren te Rotterdam op twin-
tig augustus negentienhonderd en dertig en gehuwd. ---
De comparant verklaarde het volgende: ---
krachtens artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk
Wetboek moet de akte van splitsing in appartements-
rechten een reglement inhouden, tot welk reglement ---
geacht worden te behoren de bepalingen van een nauw-
keurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in
de openbare registers ter plaatse waar de akte van ---
splitsing moet worden ingeschreven. ---
Een zodanig modelreglement werd laatstelijk op verzoek
van de Koninklijke Notariële Broederschap, gevestigd -
te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte op twee en ---
twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor
Mr Hendrik Marinus Sasse, notaris te Arnhem, verleden.
Het bestuur van de Koninklijke Notariële Broederschap
te 's-Gravenhage, van oordeel zijnde dat voormeld ---
modelreglement op verschillende onderdelen aanvulling
en wijziging behoeft, heeft een daartoe ingestelde --
commissie de opdracht gegeven daaromtrent advies uit --
te brengen en heeft het door deze commissie uitge- ---
brachte advies met bijbehorend modelreglement goedge-
keurd en de comparant mondeling gemachtigd om dit ---
goedgekeurde modelreglement bij notariële akte vast te
leggen. ---
Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris,
genoegzaam gebleken. ---

Hypotheek 4

141484P

Aantekeningen:

- 2 -

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de ----
comparant, handelend als gemeld, bij deze akte bedoeld
modelreglement vast te stellen en wel als volgt: ----

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING

IN APPARTEMENTSRECHTEN

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder: ----

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

Aantekeningen:

11905

1

2

eerste

vervolgblad

- 3 -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----

k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar". -----

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

Artikel 2 -----

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel. ---

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. ---

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

Artikel 3 -----

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

Aantekeningen:

- 4 -

- 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 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -----
 - c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, als-

Aantekeningen:

11905

1

3

kwade 5 vervolgblad

- 5 -

mede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

1. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aanslagen;
2. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 6 -

de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid ---
bedeelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als ----
voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt --
gebracht. -----

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, --
als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve
bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de --
eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergade- -
ring anders besluit. -----
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen
de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de ----
eigenaars dit tekort binnen een maand na de vast- -
stelling van de exploitatierekening aanzuiveren. --
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van -
de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan
het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -----

Artikel 5 -----

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

Aantekeningen:

11905

1

4

de velle } vervolgblad

- 7 -

te voldoen. -----

Artikel 6 -----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (f 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----

Artikel 29 is niet van toepassing. -----

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. -----
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. -----

Artikel 7 -----

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk ---

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 8 -

aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de --
gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voort- ---
vloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van
een ondersplitsing. -----

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de
onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk
voor de nakoming van de verplichtingen die uit de -
gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrok-
ken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in -
dit reglement niet anders bepaald. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 8 -----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of --
meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars
tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade
en zal tevens een verzekering afsluiten voor de ---
wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor
de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. ---
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten
tot het aangaan van verzekeringen tegen andere ----
gevaars of tegen de wettelijke aansprakelijkheid --
van een bestuurder. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door
de vergadering; het zal wat de brandverzekering ---
betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten
van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming -
bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden
in overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur
afgesloten ten name van de vereniging en de geza- --
menlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het
betreft de in de eerste zin van het eerste lid ---
bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het
bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

Aantekeningen:

11905

1

5

vervolgblad

- 9 -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de --
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste
zin van het eerste lid uit te keren schadepe--
nningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent
van de verzekerde waarde van het gebouw te boven --
gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering
van het herstel van de schade krachtens besluit van
de vergadering door het bestuur te openen afzonder--
lijke rekening ten name van de vereniging, die de --
op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de
eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te --
storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijf--
de lid van overeenkomstige toepassing, met dien ---
verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blij--
ven voor het herstel of de wederopbouw, onvermin--
d artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk --
Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde --
in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar
zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of ver--
zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings--
voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid
van de verzekeraar tot uitkering van de schadepe--
ningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het
aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te --
geschieden aan de verzekeraar. -----
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzeke--
ringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin --
van het eerste lid de volgende clause bevatten: --
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde ---
gebouw gesplitst is in appartementenrechten, gelden
de volgende aanvullende voorwaarden. -----
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krach--
tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of
gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 10 -

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 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. -----
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.". -----

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere ----

Aantekeningen:

11905

1

6

vrijde 4 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 11 -

eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het -- verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzeke- ring te sluiten. -----

In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid -- van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het -- sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

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

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

Artikel 9 -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschap- pelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: -----

a. de funderingen, de dragende muren en de kolom- men, het geraamte van het gebouw met de onder- grond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren -- met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen -- de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich -- in de buitengevel bevinden of de scheiding ---- vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstwering- en, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinaf- --- scheidingen betreft, alsmede het (standaard) --- hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de --- buitengevel van het gebouw zitten; -----

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 12 -

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksebeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. -----

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. -----

Artikel 10 -----

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

Artikel 11 -----

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

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

Artikel 12 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te -

Aantekeningen:

11905

1

7

reeds G vervolgblad

- 13 -

onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd --- bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of --- andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet --- zijn bestemd. -----

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het op- hangen van schilderijen of andere voorwerpen, en -- het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede -- lid genoemde handelingen toestemming verlenen en -- een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 13 -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming -- van de vergadering is verboden. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, -- reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het -- gebouw mag slechts geschieden met toestemming van -- de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde be- -- voegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, -- die strekken tot het afwenden van een voor de ge- -- meenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan -- verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14 -----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 14 -

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.

Aantekeningen:

11905

1

8

De tweede 3 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 15 -

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is ---- slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de -- toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is ---- artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact- --- geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen ----- vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op --- zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. -----
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan -- verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven -- vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. -----
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, --- beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing -- betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. --

Artikel 18 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn ---- privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat -- onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de --- afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), --

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 16 -

het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. -----

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

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de

Aantekeningen:

11905

1

9

achtste vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 17 -

kantonrechter. -----

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

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

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

Artikel 19 -----
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----

Artikel 20 -----
Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -----

Artikel 21 -----

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

Aantekeningen:

- 18 -

schappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke ---
zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die
voor de schade aansprakelijk is. -----

Artikel 22 -----

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

Artikel 23 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere

Aantekeningen:

11905

1

10

inruide gervolgblad

- 19 -

beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -

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

Artikel 24 -----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring houdt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aanspra-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 20 -

kelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen --
gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen --
dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve --
en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen ----
worden voldaan. -----

Artikel 25 -----

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

Artikel 26 -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, --
dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door --
iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring ---
niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde -
verklaring getekend te hebben of zonder de in arti-
kel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een
privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik -
houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd ----
worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappe-

Aantekeningen:

11905

1

11

11e vervolgblad

- 21 -

lijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken -
en rechten worden ontzegt. -----

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte
betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzake-
lijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming
van het privé gedeelte. -----
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat
het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval -
het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en
gemeenschappelijke zaken ontzegt worden. -----

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten ----

Artikel 27 -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik ----
uitoefent en die: -----
- a. de bepalingen van het reglement of het eventuele
huishoudelijk reglement of de eventuele regels -
als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk
Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag ----
jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding
geeft tot ernstige verstoring van de rust in het
gebouw; -----
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de veren-
iging niet nakomt, -----
- kan door de vergadering een waarschuwing worden --
gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing --
binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen ----
andermaal een of meer der genoemde gedragingen ----
verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan -
tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. ----
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde -
gedragingen binnen genoemde termijn andermaal ge-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141453P

Aantekeningen:

- 22 -

pleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt ---- alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en ---- rechten. -----

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezzen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/ derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid -

Aantekeningen:

11905

1

12

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 23 -

bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel ---
5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuit-
voerlegging van het genomen besluit, tenzij de ----
rechter anders bepaalt. -----

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

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

J. Vervreemding van een appartementsrecht -----

Artikel 28 -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede ves-
tiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, -
van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. -----
2. Voor de terzake van het vervreemde appartements- --
recht verschuldigde voorschotbijdragen en defini- --
tieve bijdragen die in het lopende of in het voor-
afgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog --
zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger
hoofdelijk aansprakelijk. -----
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de

Aantekeningen:

- 24 -

extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38
zeede lid, en de definitieve bijdragen die ver-
schuldigd zijn als gevolg van besluiten van de ver-
gadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die
tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende
hetwelk hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschul-
digd terzake van andere rechtsfeiten, die in voor-
meld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor
verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding
aan het bestuur of administratief beheerder, voor
zover deze premie of deze vergoeding oplosbaar is
geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aan-
merking komende overeenkomsten op naam van de ver-
krijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in
het tweede, derde en vierde lid bedoelde verpflich-
tingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsover-
gang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de
administratief beheerder, komt deze ten laste van
de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrij-
ger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepa-
lingen van de wet, van het reglement of van het
eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een
eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het be-
stuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing
doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen

Aantekeningen:

11905

1

13

overaalt de vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 25 -

op de overtreding of niet-nakoming. -----
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg -
geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een -
boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door
de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-
nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-
nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de be-
trokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen --
aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de --
wet of het reglement. -----

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de ver-
eniging. -----

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt --
voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. ---

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een onder-
eigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

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

I. Algemene bepalingen -----

Artikel 30 -----

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van ---
eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid -
onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij
haar zetel heeft worden in de akte bepaald. -----

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

Artikel 31 -----

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

Artikel 32 -----

Aantekeningen:

- 26 -

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een ---
reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van --
andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid -
tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestem- --
ming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de --
vergadering met overeenkomstige toepassing van het --
bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na op- --
heffing van de splitsing. -----
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend --
tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld
in artikel 5 eerste lid. -----
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens ---
besluit van de vergadering gedeponeerd op een af- --
zonderlijke bankrekening ten name van de vereni- --
ging. -----
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan ----
slechts door de voorzitter van de vergadering en --
één van de eigenaars, die daartoe door de vergade- --
ring zal worden aangewezen, en na bekomen machti- --
ging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging -
van de geldmiddelen van het reservefonds, welke ---
belegging echter niet anders zal mogen geschieden --
dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op -
de wijze als door de vergadering bepaald. -----

II. Vergadering van eigenaars -----

Artikel 33 -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op -
een door het bestuur vast te stellen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het ---
boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in
overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het
bestuur de exploitatierekening over het afgelopen -

Aantekeningen:

11905

1

14

derde vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 27 -

boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering -
moet worden vastgesteld voor de bepaling van de ---
definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze
of een eerdere vergadering wordt tevens de begro-
ting vastgesteld voor het aangevangen of het komen-
de boekjaar. -----

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

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

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eige-
naars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal -
kan de benoeming van de voorzitter bij de akte ----
geschieden. -----

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

6. De voorzitter is belast met de leiding van de ver-
gadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergade-
ring zelf in haar leiding. -----

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon be- ---
staat, kunnen de functies van voorzitter van het --
bestuur en voorzitter van de vergadering in één ---
persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle ---
bepalingen in dit reglement of een eventueel huis-

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 28 -

- houdelijk reglement welke een machtiging van het --
bestuur door de voorzitter van de vergadering voor--
schrijven voor niet-geschreven worden gehouden. ---
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een --
termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van --
oproeping en van vergadering daaronder niet medege--
rekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of,
in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burger--
lijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eige--
naars; zij bevat de opgave van de punten der agenda
alsmede de plaats en het tijdstip van de vergade--
ring. -----
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór
de aanvang van de vergadering ondertekende presen--
tielijst. -----
- Artikel 34 -----
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het
bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burger--
lijk Wetboek. -----
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat
ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de ---
akte bepaald. -----
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat -
aan het in de ondersplitsing betrokken apparte-
mentsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze
en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is
bepaald, met dien verstande dat de onderlinge ver-
houding tussen het stemrecht verbonden aan het ---
ondergesplitste appartementsrecht en de andere ---
appartementsrechten niet gewijzigd wordt. -----
De vergadering kan in geval van ondersplitsing ---
besluiten het aantal uit te brengen stemmen te ver-
veelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de
onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als -

Aantekeningen:

11905

1

15

waarbijde vervolgblad

- 29 -

in de akte is bepaald. -----
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken
appartementrecht behoeven niet eensluidend te ----
worden uitgebracht. -----

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter
vergadering het stemrecht voor het betrokken appar-
tementsrecht uitoefent. -----

Artikel 35 -----

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval --
van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zul-
len dezen hun stemrecht in de vergadering slechts -
kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van
een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. -----
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergade-
ring niet tot overeenstemming kunnen komen, is de -
meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te ---
verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoor-
diger. -----

Artikel 36 -----

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

Artikel 37 -----

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krach-
tens de wet geen afwijkende regeling is voorge- ---
schreven worden genomen met volstrekke meerderheid
der uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voor-
stel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming
over personen geen hunner de volstrekke meerderheid

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 30 -

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

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

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

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepa-
ling van het quorum. -----

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een
voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun
instemming hebben betuigd. -----

5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van
het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal
stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig ---
besluit worden genomen, tenzij het besluiten be- ---
treft met betrekking tot posten die door de verga-
dering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en arti-
kel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn -
geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan
tien procent worden overschreden, of met betrekking
tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is ge- -
vormd. -----

Aantekeningen:

11905

1

16

vijsliende Vervolgblad

- 31 -

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -----

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 38 -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 32 -

aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, ---
waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of verte-
genwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het --
totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een verga-
dering, waarin minder dan twee/derde van het in de
vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan wor-
den uitgebracht, kan geen geldig besluit worden ge-
nomen. -----

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoel-
de geval zal een nieuwe vergadering worden uitge-
schreven, te houden niet vroeger dan twee en niet -
later dan zes weken na de eerste. -----
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling --
worden gedaan dat de komende vergadering een tweede
vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze
vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een
besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal -
stemmen, dat ter vergadering kan worden uitge- ----
bracht. -----

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

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt -
eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor ----
besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installa-
ties of tot het wegbreken van bestaande installa-
ties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van
het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die -

Aantekeningen:

11905

1

17

Bestuurder Gervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 33 -

van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is, het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 39 -----

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

Artikel 40 -----

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

III. Bestuur van de vereniging -----

Artikel 41 -----

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. -----
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. -----
Tevens benoemen zij een secretaris en een penning-

Aantekeningen:

- 34 -

- meester uit hun midden; beide functies kunnen in --
één persoon verenigd worden. -----
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd
en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging,
waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het
periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieu- --
wingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onver-
minderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering
kan regelen vaststellen met betrekking tot het ---
beheer van middelen van de vereniging. -----
De vergadering kan besluiten de administratie ----
- waaronder dient te worden verstaan het incasseren
van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven,
het voeren van de boekhouding in de meest uitge- --
breide zin en het verstrekken van de nodige speci-
ficaties en opgaven aan de eigenaars en het -----
bestuur, zoals een en ander nader zal worden gere-
geld in de desbetreffende overeenkomst - op te ---
dragen aan een door haar aan te wijzen administra-
tief beheerder en onder de voorwaarden als door ---
haar met die beheerder zullen worden overeengeko- --
men. -----
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergade- --
ring voor het instellen van en berusten in rechts-
vorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede --
voor het verrichten van rechtshandelingen en het --
geven van kwijtingen een belang van een nader door
de vergadering vast te stellen bedrag te boven ---
gaande. -----
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een ----
geding verweer te voeren en voor het nemen van con-
servatoire maatregelen. -----
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het ---

Aantekeningen:

11905

1

18

zeventiende vervolgblad

Vervolgbld Hyp. 3 en 4

- 35 -

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 voor-
zitter van de vergadering. -----

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle --
inlichtingen te verstrekken betreffende de admini-
stratie 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. -----

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal
personen. Indien het bestuur uit meer dan een ----
bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij vol-
stekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in
een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. ---
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepas-
sing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering
niet vroeger dan een week na de eerste kan worden --
gehouden. -----

Artikel 42 -----

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en ---
gebruikers. -----

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 ----
tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk ----
Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld
in artikel 24 eerste lid wordt het register door het --

Aantekeningen:

- 36 -

bestuur bijgewerkt. -----

Artikel 43 -----

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

M. Huishoudelijk Reglement -----

Artikel 44 -----

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

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; -----

b. het gebruik van privé gedeelten; -----

c. de orde van de vergadering; -----

d. de instructie aan het bestuur; -----

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; -----

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergade- -----

Aantekeningen:

11905

1

19

achtteenvervolgblad

- 37 -

ring worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

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

N. Slotbepaling -----

Artikel 45 -----

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

Annex 1 (Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen) -----

Variatie op het reglement: -----

BEPALINGEN OP TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET -----

PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE -----

TOESTEMMING VAN HET BESTUUR -----

Artikel 24 wordt vervangen door: -----

Artikel 24 -----

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exem-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-ervolg

141483P

Aantekeningen:

- 38 -

plaar. -----

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan. -----

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

Artikel 26a -----

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. -----

2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en ---

Aantekeningen:

11905

1

20

vergoeding vervolgblad

- 39 -

onder vermelding van alle verlangde gegevens die --
dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het ----
verzoek. -----

3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen --
na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de ---
gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lich- --
ten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of
doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet --
daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen.
Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld --
schriftelijk ter kennis van de verzoeker. -----
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten --
die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden --
indien naar billijkheid van de overige bewoners ---
niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in
hun midden opnemen. -----
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aange- --
geven norm zal het bestuur in het bijzonder acht --
slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het --
bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de ---
verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaan- --
gaande van een door het bestuur aan te wijzen ----
accountant. De kosten van deze verklaring komen ---
voor rekening van de verzoeker. -----
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het ver- --
zenden van de beslissing daartegen in beroep komen
bij de vergadering. -----
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid
het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij --
zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door --
een raadsman. -----
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna --
haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onver- --
wijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen. --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 40 -

Artikel 26b -----

1. Ingeval van openbare verkoping van een apparte-
mentsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden
tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te
geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen
gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of
een ander die de gegadigde als gebruiker wil toela-
ten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte
waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking
heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem
mocht worden toegewezen. -----
Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gega-
digde, onder betaling van een in het reglement of
het huishoudelijk reglement te betalen bedrag ter
bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur
de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a
tweede lid. -----
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de
gegadigde in beroep komen bij de vergadering. ----
Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en
kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, ter-
wijl de termijn van oproeping ten hoogste drie ----
dagen bedraagt. -----
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede
van toepassing bij verkoop door de hypothecaire
schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenmin-
ste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur
bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in
de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te
nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen af-
leggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten
alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten
bevoegd zullen zijn het privé gedeelte in afwij-
king van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en

Aantekeningen:

11905

1

21

twintigste vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 41 -

artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen -
of aan derden in gebruik te geven zonder dat hier-
voor enige toestemming vereist is. -----

De hier bedoelde verklaring dient te worden opgeno-
men in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan
een afschrift zal worden ingeschreven in de openba-
re registers gelijktijdig met het afschrift of uit-
treksel van het proces-verbaal van toewijzing of --
van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in
artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wet- --
boek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter --
kennis te brengen van de andere eigenaars. -----

4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het -
derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na -
de inschrijving in de openbare registers door het -
bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, ---
waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen
van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eer-
ste lid en het in dit artikel bepaalde in dier ---
voege dat ook de andere eigenaars en hun rechts- --
opvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn -
het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht ---
betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen
in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toe-
stemming nodig is. -----

Artikel 26c -----

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ---
ander in gebruik wil geven, zal die ander het ge- --
bruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en even-
tuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke --
toestemming van het bestuur. -----
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige
toepassing, met dien verstande dat het verzoek om -
toestemming door de eigenaar en de verzoeker geza-

Aantekeningen:

- 42 -

menlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker - zijn recht ontleent of zal ontleenen. -----

3. De toestemming van het bestuur is ook vereist in -
dien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn -
huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen
inwonen. -----

Artikel 26d -----

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

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de
verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud
van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige
voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de
comparant, aan mij, notaris, bekend, en mij, notaris,
ondertekend om twaalf uur en veertig minuten. -----
(Getekend:) F. Overhand; J. Kemper. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.
(W.g.:) J. Kemper.

Aantekeningen:

11905

1

22

een en
twintigste vervolgblad

- 43 -

Ondergetekende, Mr Johan Kemper, kandidaat-notaris, wonende te Rotterdam, als plaatsvervanger van Mr Jan Willem Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

J. Kemper

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

Bijlage

45414_Wijziging splitsingsreglement - Brondocument HYP4 12676-43 Rotterdam.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers:	12676	131
ROTTERDAM	02-MRT-1993 09:00		43	
Aantekeningen:	D: A: 5610233481	met 708 (volgbladen)		

Hyp. 4

EAM/HK/KA
230407hk.1.2

WIJZIGING REGLEMENT VAN SPLITSING

Heden, een maart negentienhonderddrieënnegentig, is voor mij, Mr Edo Albert Mulder, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:-- de Heer Mr Hendrik Willem van de Kraats, jurist, wonende te (3742 MT) Baarn, Callenburglaan 3, geboren te Veenendaal op twee januari negentienhonderddrieënzestig, ongehuwd,----- te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te 's-Gravenhage gevestigde en aldaar aan het Mariahoeveplein 50 (postcode 2591 TV) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Terra Woningen B.V.** (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Gravenhage, dossiernummer 76699),----- hierna te noemen: "**Terra**".-----

De comparant verklaarde:-----

A. Inleiding.

1. Terra is eigenaar van:-----
zevenenzestig (67) appartementsrechten, ieder rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met berging, een (1) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte, alsmede van veertig (40) appartementsrechten, ieder rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een garage, alles plaatselijk bekend 's-Landswerf 211 tot en met 308 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I complexaanduiding 486-A, appartementsindices 1 tot en met 108, al welke appartementsrechten ieder uitmaken een in de akte van splitsing in appartementsrechten aangegeven breukdeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het zich daarop bevindende flatgebouw met toebehoren te

Aantekeningen:

2

Rotterdam plaatselijk bekend 's-Landswerf 211 tot en met 308 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I nummer 410, groot tweeëntwintig are, -----

door Terra verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op negenentwintig september negentienhonderdzevenentachtig in deel 9708 nummer 1, van het afschrift van een akte van overdracht, ten titel van interne reorganisatie, op achtentwintig september negentienhonderdzevenentachtig voor Mr F.A.A. Duynstee, notaris te 's-Gravenhage, verleden.-----

2. De sub 1 bedoelde appartementsrechten zijn ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten op veertien juni negentienhonderdtweeëntachtig voor C.E. ter Veer, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zestien juni negentienhonderdtweeëntachtig in deel 7484 nummer 65, bij welke akte tevens als "reglement van splitsing" is vastgesteld het "Reglement van Splitsing van Eigendom", zoals dit op last van de Koninklijke Notariële Broederschap, werd vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor Mr J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentienhonderddrieënzeventig in deel 4397 nummer 82.-----

3. Het reglement van splitsing is gewijzigd blijkens akte op elf november negentienhonderdtweeënnegentig voor de ondergetekende notaris verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4 op dertien november negentienhonderdtweeënnegentig in deel 12447 nummer 16.-

Aantekeningen:

12676

132

43

eerste 8 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3

- Bij die akte is als reglement vastgesteld het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4, op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in deel 11905 nummer 1.-----
4. Terra is de enige gerechtigde met betrekking tot de ten gevolge van de sub 2. bedoelde splitsing ontstane appartementsrechten, terwijl deze appartementsrechten vrij zijn van hypotheken, beslagen of andere beperkte rechten.-----
- B. Wijziging reglement van splitsing.-----
- Terra heeft besloten het reglement van splitsing in appartementsrechten met ingang van heden opnieuw te wijzigen als volgt:-----
1. Als reglement, bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, blijft - behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop - gelden het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4, op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in deel 11905 nummer 1.-----
 2. Ter uitvoering van, in aanvulling op casu quo in afwijking van de bepalingen van het onder 1. gemelde model reglement - naar de artikelen waarvan hieronder wordt verwezen - zal gelden het volgende:-----

Hypotheken 3/4-vervolg

321428P

Artikel 1 b luidt:-----
"gebouw": het gebouw of de gebouwen met toebehoren en de daarbij behorende grond dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;-----

Artikel 2 lid 1 luidt:-----
Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals gemeld in de omschrijving van zijn appartementsrecht;-----

Artikel 2 lid 3 luidt:-----
De eigenaars, zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat:-----

- de kosten als bedoeld in artikel 3 sub h. tussen de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68 worden verdeeld overeenkomstig een verdeling die is gebaseerd op de registratie van het (warmte)verbruik door (warmte)verbruikmeters, welke verdeling wordt opgemaakt door Warmtemeter B.V. te Schiedam, of bij ontstentenis van voornoemd bedrijf door een door de administrateur aan te wijzen deskundige op het gebied van (warmte)verbruiksmeting.-----
De door Warmtemeter B.V. of andere aangewezen deskundige opgemaakte verdeling van de in artikel 3 sub h bedoelde kosten is bindend voor alle betrokkenen. Bij gebreke van, casu quo niet werken van de (warmte)verbruikmeters, wordt het betreffende verbruik door de metende instantie bindend bepaald.-----
- de kosten als bedoeld in artikel 3 sub j voor zover betrekking hebbend op: schoonhouden van algemene ruimten, vervangen van lampen, service-abonnement liften, service-abonnement vuilnis-

Aantekeningen:

12676

133

43

weede 8
vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5

transporteurs, stroomverbruik van liften en algemene verlichting en de verwarming van trappenhuis hal en loge, voor één/tweeënzestigste (1/62e) deel voor rekening komen van ieder van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67; -----

- de kosten met betrekking tot het wassen van de ramen en het onderhoud van de glazenwasinstallatie voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68 en worden verdeeld in verhouding tot het aantal kamers per appartementsrecht; -----

- de kosten van de huismeester alsmede die voor de aanschaf van vuilniszakken voor één/vierenzestigste deel (1/64e) voor rekening komen van ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67. Het restant van deze kosten komt voor één/zesde (1/6e) deel voor rekening van ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 tot en met 7 en 68. -----

- de kosten van het waterverbruik als bedoeld in artikel 3 sub 1 tussen de eigenaars van alle appartementsrechten worden verdeeld overeenkomstig de opgave van het Waterleidingbedrijf Zuid-Holland-Zuid; -----

- de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en technische installaties welke uitsluitend dienstbaar zijn aan de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67, zoals gangen, hallen, bordessen, rijwielberging, portiersloge, trappenhuisen, liftmachineruimten, liftinstallaties, verlich-

tingsinstallaties geheel voor rekening komen van de eigenaars van die appartementsrechten, in verband waarmee de verhouding waarin de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67 moeten bijdragen in deze schulden en kosten zodanig wordt gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt 1674;-----

- de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten voor zover deze betrekking hebben op de centrale verwarmingsinstallatie, de centrale verwarmingsruimte en de schoorsteen geheel voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68, in verband waarmee de verhouding waarin de eigenaars van die appartementsrechten moeten bijdragen in deze schulden en kosten zodanig wordt gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt 1792.-----

Aan artikel 3 letters a, b, c en f wordt toegevoegd:-----
en voorzover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna sub h bedoeld danwel onder de overige service (leveringen en diensten) als hierna sub j bedoeld;-----

Aan artikel 3 letter e wordt toegevoegd:-----
voorzover die niet ten laste van een of meer bepaalde eigenaars danwel van een derde komen en niet verhaalbaar zijn;-----

Artikel 3 letter h wordt gewijzigd in:-----
de kosten ten behoeve van de centrale verwarming en levering van warm water voor die posten waarvoor de wet toestaat ze aan huurders door te berekenen;-----

Artikel 3 letter j luidt:-----
de kosten uit hoofde van de overige service (leverin-

Aantekeningen:

12676

134

43

derde *B* vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

7

gen en diensten) in de zin van de huurwetgeving.-----

Artikel 3 letter k luidt:-----

alle schulden en verplichtingen van de eigenaars jegens de gemeente Rotterdam voorzover voortvloeiende uit na te melden akte op eenendertig mei negentienhonderdzesenzestig verleden voor A.J. Schuurs, destijds notaris te Rotterdam.-----

Artikel 3 letter l luidt:-----

alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.-----

Artikel 4 lid 1 eerste zin wordt gewijzigd in:-----

Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één juli tot en met dertig juni, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.-----

Aan artikel 4 lid 1 wordt toegevoegd:-----

De exploitatierekening zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h, i en j.-----

Aan artikel 4 lid 3 wordt toegevoegd:-----

overschotten op de in de laatste zin van lid 1 bedoelde onderdelen zullen steeds aan de eigenaars worden gerestitueerd.-----

Aan artikel 5 lid 1 wordt toegevoegd:-----

De begroting zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h, i en j.-----

Aan artikel 6 lid 2 wordt toegevoegd:-----

De andere eigenaars worden voor het door hen ingevolge deze bepaling betaalde voor dat aandeel gesubrogeerd in de rechten van de vereniging.-----

Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt:-----

De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de

Aantekeningen:

8

verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepennningen, indien deze een bedrag ad tienduizend gulden ----- (f 10.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars.-----

Artikel 9 lid 1 sub a luidt:-----
de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, de buitendeuren welke toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten, de balkonconstructies, de gangen, de hallen, de bordessen, de rijwielberging, de containerruimten, de portiersloge, de centrale toegangsdeuren alsmede die deuren welke de gemeenschappelijke ruimten met elkaar verbinden, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, het hek- en traliewerk, binnenplaatsen, kruipruimten, tuinen, terreinen, ruimten voor gemeenschappelijke installaties, zoals centrale verwarming, liften en hydrofoor; -----
uitdrukkelijk worden niet tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend maar tot het privégedeelte - een garage daaronder begrepen - ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken:-----
de in de buitengevels aangebrachte raamkozijnen en raamvleugels met glas en de (garage)deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan.-----

De keuze van de te gebruiken materialen, het model en

de kleur van vorenbedoelde kozijnen, raamvleugels en (garage)deuren behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaren.-----

In artikel 9 lid 1 sub h vervalt:-----

"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privégedeelten)".-----

Aan artikel 11 wordt toegevoegd:-----

Overal waar in het reglement gesproken wordt van "het huishoudelijk reglement" wordt hiervoor gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is".-----

Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd:-----

Dit geldt eveneens voor het plaatsen van privé-antennes.-----

Artikel 13 lid 3 luidt:-----

Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij daarbij anders bepaald is - worden ingetrokken

Aan artikel 14 wordt toegevoegd:-----

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service en/of verwarmingskosten. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.-----

Artikel 17 lid 4 luidt:-----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:-----

- voor de appartementsrechten met indices 1, 2 en 8 tot en met 67: woning;-----
- voor de appartementsrechten met indices 3 tot en met 7: woning danwel bedrijfsruimte;-----
- voor het appartementsrecht met index 68: be-

Aantekeningen:

10

drijfsruimte;-----
- voor de appartementsrechten met indices 69 tot
en met 108: garage voor het stallen van een
personenauto.-----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is
slechts geoorloofd met toestemming van de vergade-
ring. Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders
bepaald is - worden ingetrokken door de vergadering.-
Van artikel 18 lid 1 vervalt de laatste alinea.-----

Aan artikel 18 lid 2 wordt toegevoegd:-----

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke
leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van
nalatigheid van- respectievelijk onzorgvuldig gebruik
door bepaalde eigenaars of gebruikers, komen de
herstelkosten daarvan voor rekening van de veren-
ging.-----

Artikel 18 lid 6 luidt:-----

Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor
rekening van iedere betrokken eigenaar of gebruiker
indien en voor zover er geen verzekering bestaat in
de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de
schade niet vergoedt. Indien en voor zover wel een
zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg
voor de reparatie.-----

Aan artikel 20 wordt toegevoegd:-----

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen
verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen, geldt
dat in elk geval tussen vierentwintig uur 's nachts
en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid
mag worden voortgebracht dat buiten het privé-
gedeelte hoorbaar is.-----

Artikel 22 lid 5 luidt:-----

Een door de vergadering verleende toestemming kan -
tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrok-

Aantekeningen:

12676

136

43

vijsde *Er* vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

11

ken.-----
Aan artikel 28 lid 6 laatste zin wordt toegevoegd:---
en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die
zekerheid dan terstond te verstrekken.-----

Artikel 30 lid 2 luidt:-----
De vereniging draagt de naam: "De Vereniging van
Eigenaars 's-Landswarf 211 tot en met 308 Rotterdam",
gevestigd te Rotterdam.-----

Artikel 33 lid 3 luidt:-----
Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het
bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks
nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat
tenminste vijftientig procent (25%) van het totale
aantal stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het
bestuur.-----

Artikel 34 lid 2 luidt:-----
Het totaal aantal uit te brengen stemmen is ééndui-
zend negenhonderdwaalf (1912):-----
voor de appartementsrechten A-69 tot en met A-108,
worden elk drie stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-2, A-9, A-12, A-15, A-
18, A-21, A-24, A-27, A-30, A-33, A-36, A-39, A-42,
A-45, A-48, A-51, A-54, A-57, A-60, A-63 en A-66,
worden elk zestien stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-4, A-5 en A-6 worden
elk zeventien stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-1, en A-68 worden elk
achttien stemmen uitgebracht;-----
voor het appartementsrecht A-3 worden tweeëntwintig
stemmen uitgebracht;-----
voor het appartementsrecht A-7 worden zevenentwintig
stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-10, A-11, A-16, A-17,
A-22, A-23, A-28, A-29, A-34, A-35, A-40, A-41, A-46,

A-47, A-52, A-53, A-58, A-59, A-64 en A-65 worden elk negenentwintig stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-8, A-13, A-14, A-19, A-20, A-25, A-26, A-31, A-32, A-37, A-38, A-43, A-44, A-49, A-50, A-55, A-56, A-61, A-62 en A-67 worden elk zevenendertig stemmen uitgebracht:-----

C. Bijzondere bepalingen-----

Te dezen wordt verwezen naar een akte van transport op eenendertig mei negentienhonderdzesenzestig voor A.J. Schuurs, destijds notaris te Rotterdam, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 3734 nummer 126, van welke akte een copie aan deze akte zal worden gehecht.--
In het bijzonder wordt verwezen naar wat in deze akte gemeld staat onder q, woordelijk luidend als volgt:----
"dat de koper gehouden is ervoor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:-----

1. er een vereniging bestaat van eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;-----
2. het, volgens het in artikel 638f ten vierde van het Burgerlijk Wetboek bepaalde in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst rusten op de gezamenlijke eigenaren".-----

D. Woonplaatskeuze-----

Voor de uitvoering van deze wijziging splitsing en haar

Aantekeningen:

12676

137

43

ees de  vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

13

gevolgen wordt woonplaats gekozen ten kantore van ondergetekende, notaris.-----

E. Volmacht-----

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.----
Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.-----

F. Slotverklaring-----

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4.-----

G. Slot-----

Verleden te 's-Gravenhage op de datum aan het hoofd van deze minuutakte gemeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, mij, notaris, bekend, heeft deze verklaard van de inhoud hiervan te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing hiervan geen prijs te stellen.-----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, getekend om elf uur.-----

(Getekend): H.W. van de Kraats, E.A. Mulder.

VOOR AFSCHRIJF:

(get.) E.A. Mulder

De ondergetekende, Mr Edo Albert Mulder, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage

45414_Wijziging splitsingsreglement HYP4 12447 - 16 Rotterdam.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	12447	16	61
ROTTERDAM	13NOV -1992 09:00	<i>[Handwritten signature]</i>	met <i>[Handwritten mark]</i> (of volgblad(en))		

Aantekeningen: D: 03000378 A:

89,50

Hyp. 4

EAM/HK/KA
222834hk.1.1

WIJZIGING REGLEMENT VAN SPLITSING

Heden, elf november negentienhonderdtweënnegentig, is voor mij, Mr Edo Albert Mulder, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:-----
de Heer Mr Hendrik Willem van de Kraats, jurist, wonende te (3742 MT) Baarn, Callenburglaan 3, geboren te Veenendaal op twee januari negentienhonderddrieënzestig, ongehuwd,-----
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te 's-Gravenhage gevestigde en aldaar aan het Mariahoeveplein 50 (postcode 2591 TV) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Terra Woningen B.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Gravenhage, dossiernummer 76699),-----
hierna te noemen: "Terra".-----

De comparant verklaarde:-----

A. Inleiding.-----

1. Terra is eigenaar van:-----

zevenenzestig (67) appartementsrechten, ieder rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met berging, een (1) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte, alsmede van veertig (40) appartementsrechten, ieder rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een garage, alles plaatselijk bekend 's-Landswerf 211 tot en met 308 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I complexaanduiding 486-A, appartementsindices 1 tot en met 108, al welke appartementsrechten ieder uitmaken een in de akte van splitsing in appartementsrechten aangegeven breukdeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het zich daarop bevindende flatgebouw met toebehoren te

Aantekeningen:

2

Rotterdam plaatselijk bekend 's-Landswerf 211 tot en met 308 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I nummer 410, groot tweeëntwintig are, -----

door Terra verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op negenentwintig september negentienhonderdzevenentachtig in deel 9708 nummer 1, van het afschrift van een akte van overdracht, ten titel van interne reorganisatie, op achtentwintig september negentienhonderdzevenentachtig voor Mr F.A.A. Duynstee, notaris te 's-Gravenhage, verleden.-----

2. De sub 1 bedoelde appartementsrechten zijn ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten op veertien juni negentienhonderdtweeëntachtig voor C.E. ter Veer, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zestien juni negentienhonderdtweeëntachtig in deel 7484 nummer 65, bij welke akte tevens als "reglement van splitsing" is vastgesteld het "Reglement van Splitsing van Eigendom", zoals dit op last van de Koninklijke Notariële Broederschap, werd vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieëntwintig verleden voor Mr J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentienhonderddrieëntwintig in deel 4397 nummer 82.-----
3. Terra is de enige gerechtigde met betrekking tot de ten gevolge van de sub 2. bedoelde splitsing ontstane appartementsrechten, terwijl deze appartementsrechten vrij zijn van hypotheken, beslagen of andere beperkte rechten.-----

- B. Wijziging reglement van splitsing.-----
Terra heeft besloten het reglement van splitsing in

Aantekeningen:

12447

16

62

ant 2

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3
appartementenrechten met ingang van heden te wijzigen als volgt:-----

1. De bepalingen van genoemd standaardreglement inclusief de daarop bij vermelde akte van splitsing gemaakte wijzigingen en aanvullingen komen te vervallen.-----
2. Als nieuw reglement, bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zal - behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop - gelden het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4, op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11905 nummer 1.-----
3. Ter uitvoering van, in aanvulling op casu quo in afwijking van de bepalingen van het onder 2. gemelde model reglement - naar de artikelen waarvan hieronder wordt verwezen - zal gelden het volgende:-----

Artikel 1 b luidt:-----
"gebouw": het gebouw of de gebouwen met toebehoren en de daarbij behorende grond dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;-----

Artikel 2 lid 1 luidt:-----
Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals gemeld in de omschrijving van zijn appartementsrecht;-----

Artikel 2 lid 3 luidt:-----
De eigenaars, zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke

Hypotheken 3/4-vervolg

22119 IP

Aantekeningen:

4

- eigenaars zijn, met dien verstande dat:-----
- de kosten als bedoeld in artikel 3 sub h. tussen de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68 worden verdeeld overeenkomstig een verdeling die is gebaseerd op de registratie van het (warmte)verbruik door (warmte)verbruikmeters, welke verdeling wordt opgemaakt door Warmtemeter B.V. te Schiedam, of bij ontstentenis van voornoemd bedrijf door een door de administrateur aan te wijzen deskundige op het gebied van (warmte)verbruiksmeting.-----
De door Warmtemeter B.V. of andere aangewezen deskundige opgemaakte verdeling van de in artikel 3 sub h bedoelde kosten is bindend voor alle betrokkenen. Bij gebreke van, casu quo niet werken van de (warmte)verbruikmeters, wordt het betreffende verbruik door de metende instantie bindend bepaald.-----
 - de kosten als bedoeld in artikel 3 sub j voor zover betrekking hebbend op: schoonhouden van algemene ruimten, vervangen van lampen, service-abonnement liften, service-abonnement vuilnis-transporteurs, stroomverbruik van liften en algemene verlichting en de verwarming van trappenhuis hal en loge, voor één/tweeënzestigste (1/62e) deel voor rekening komen van ieder van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67; -----
 - de kosten met betrekking tot het wassen van de ramen en het onderhoud van de glazenwasinstallatie voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68 en worden verdeeld in verhouding tot het aantal kamers per appartementsrecht;-----

Aantekeningen:

12447	16	63
kruide		vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5

- de kosten van de huismeester alsmede die voor de aanschaf van vuilniszakken voor één/vierenzes-tigste deel (1/64e) voor rekening komen van ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67. Het restant van deze kosten komt voor één/zesde (1/6e) deel voor rekening van ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 tot en met 7 en 68. -----
- de kosten van het waterverbruik als bedoeld in artikel 3 sub i tussen de eigenaars van alle appartementsrechten worden verdeeld overeenkomstig de opgave van het Waterleidingbedrijf Zuid-Holland-Zuid; -----
- de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en technische installaties welke uitsluitend dienstbaar zijn aan de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67, zoals gangen, hallen, bordessen, rijwielberging, portiersloge, trappenhuizen, liftmachineruimten, liftinstallaties, verlichtingsinstallaties geheel voor rekening komen van de eigenaars van die appartementsrechten, in verband waarmee de verhouding waarin de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1, 2 en 8 tot en met 67 moeten bijdragen in deze schulden en kosten zodanig wordt gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt 1674; -----
- de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten voor zover deze betrekking hebben op de centrale verwarmingsinstallatie, de centrale verwarmingsruimte en de schoorsteen geheel voor rekening

Hypotheek 3/4-ervolg

221101P

Aantekeningen:

6

komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 68, in verband waarmee de verhouding waarin de eigenaars van die appartementsrechten moeten bijdragen in deze schulden en kosten zodanig wordt gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt 1792.-----

Aan artikel 3 letters a, b, c en f wordt toegevoegd:-----
en voorzover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna sub h bedoeld danwel onder de overige service (leveringen en diensten) als hierna sub j bedoeld;-----

Aan artikel 3 letter e wordt toegevoegd:-----
voorzover die niet ten laste van een of meer bepaalde eigenaars danwel van een derde komen en niet verhaalbaar zijn;-----

Artikel 3 letter h wordt gewijzigd in:-----
de kosten ten behoeve van de centrale verwarming en levering van warm water voor die posten waarvoor de wet toestaat ze aan huurders door te berekenen;-----

Artikel 3 letter i luidt:-----
de kosten uit hoofde van de overige service (leveringen en diensten) in de zin van de huurwetgeving.-----

Artikel 3 letter k luidt:-----
alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.-----

Artikel 4 lid 1 eerste zin wordt gewijzigd in:-----
Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één juli tot en met dertig juni, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.-----

Aan artikel 4 lid 1 wordt toegevoegd:-----
De exploitatierekening zal in ieder geval afzonder-

Aantekeningen:

12447

16

64

derde *E* vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

7

lijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h, i en j.-----

Aan artikel 4 lid 3 wordt toegevoegd:-----

Overschotten op de in de laatste zin van lid 1 bedoelde onderdelen zullen steeds aan de eigenaars worden gerestitueerd.-----

Aan artikel 5 lid 1 wordt toegevoegd:-----

De begroting zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h, i en j.-----

Aan artikel 6 lid 2 wordt toegevoegd:-----

De andere eigenaars worden voor het door hen ingevolge deze bepaling betaalde voor dat aandeel gesubrogeerd in de rechten van de vereniging.-----

Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt:-----

De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag ad tienduizend gulden ----- (f 10.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars.-----

Artikel 9 lid 1 sub a luidt:-----

de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, de buitendeuren welke toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten, de balkonconstructies, de gangen, de hallen, de bordessen, de rijwielberging, de containerruimten, de portiersloge, de centrale

Aantekeningen:

8

toegangsdeuren alsmede die deuren welke de gemeenschappelijke ruimten met elkaar verbinden, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen, het hek- en traliewerk, binnenplaatsen, kruipruimten, tuinen, terreinen, ruimten voor gemeenschappelijke installaties, zoals centrale verwarming, liften en hydrofoor; -----
uitdrukkelijk worden niet tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend maar tot het privégedeelte - een garage daaronder begrepen - ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken:-----
de in de buitengevels aangebrachte raamkozijnen en raamvleugels met glas en de (garage)deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan.-----
De keuze van de te gebruiken materialen, het model en de kleur van vorenbedoelde kozijnen, raamvleugels en (garage)deuren behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaren.-----
In artikel 9 lid 1 sub b vervalt:-----
"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privégedeelten)".-----
Aan artikel 11 wordt toegevoegd:-----
Overal waar in het reglement gesproken wordt van het huishoudelijk reglement" wordt hiervoor gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is".-----
Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd:-----
Dit geldt eveneens voor het plaatsen van privé-antennes.-----
Artikel 13 lid 3 luidt:-----
Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij daarbij anders bepaald is - worden ingetrokken
Aan artikel 14 wordt toegevoegd:-----
Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering

Aantekeningen:

12447

16

65

Iedere E
Vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

9

wijzigingen in het gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service en/of verwarmingskosten. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.-----

Artikel 17 lid 4 luidt:-----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:-----

- voor de appartementsrechten met indices 1, 2 en 8 tot en met 67: woning;-----
- voor de appartementsrechten met indices 3 tot en met 7: woning danwel bedrijfsruimte;-----
- voor het appartementsrecht met index 68: bedrijfsruimte;-----
- voor de appartementsrechten met indices 69 tot en met 108: garage voor het stallen van een personenauto.-----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders bepaald is - worden ingetrokken door de vergadering.-
Van artikel 18 lid 1 vervalt de laatste alinea.-----

Aan artikel 18 lid 2 wordt toegevoegd:-----

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers, komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging.-----

Artikel 18 lid 6 luidt:-----

Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor

Aantekeningen:

10

rekening van iedere betrokken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.-----

Aan artikel 20 wordt toegevoegd:-----

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen, geldt dat in elk geval tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé-gedeelte hoorbaar is.-----

Artikel 22 lid 5 luidt:-----

Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrokken.-----

Aan artikel 28 lid 6 laatste zin wordt toegevoegd:--
en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die zekerheid dan terstond te verstrekken.-----

Artikel 30 lid 2 luidt:-----

De vereniging draagt de naam: "De Vereniging van Eigenaars 's-Landswerf 211 tot en met 308 Rotterdam", gevestigd te Rotterdam.-----

Artikel 33 lid 3 luidt:-----

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste vijftientwintig procent (25%) van het totale aantal stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het bestuur.-----

Artikel 34 lid 2 luidt:-----

Het totaal aantal uit te brengen stemmen is éénduizend negenhonderdthalf (1912).-----

Aantekeningen:

12447

16

66

*W. de
Klaar*
vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

11

voor de appartementsrechten A-69 tot en met A-108, worden elk drie stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-2, A-9, A-12, A-15, A-18, A-21, A-24, A-27, A-30, A-33, A-36, A-39, A-42, A-45, A-48, A-51, A-54, A-57, A-60, A-63 en A-66, worden elk zestien stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-4, A-5 en A-6 worden elk zeventien stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-1, en A-68 worden elk achttien stemmen uitgebracht;-----
voor het appartementsrecht A-3 worden tweeëntwintig stemmen uitgebracht;-----
voor het appartementsrecht A-7 worden zevenentwintig stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-10, A-11, A-16, A-17, A-22, A-23, A-28, A-29, A-34, A-35, A-40, A-41, A-46, A-47, A-52, A-53, A-58, A-59, A-64 en A-65 worden elk negenentwintig stemmen uitgebracht;-----
voor de appartementsrechten A-8, A-13, A-14, A-19, A-20, A-25, A-26, A-31, A-32, A-37, A-38, A-43, A-44, A-49, A-50, A-55, A-56, A-61, A-62 en A-67 worden elk zevenendertig stemmen uitgebracht.-----

C. Woonplaatskeuze-----

Voor de uitvoering van deze wijziging splitsing en haar gevolgen wordt woonplaats gekozen ten kantore van ondergetekende, notaris.-----

D. Volmacht-----

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.-----
Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.-----

E. Slotverklaring-----

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de

Aantekeningen:

12

Openbare Registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4.-----

F. Slot-----

Verleden te 's-Gravenhage op de datum aan het hoofd van deze minuutakte gemeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, mij, notaris, bekend, heeft deze verklaard van de inhoud hiervan te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing hiervan geen prijs te stellen.-----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, getekend om acht uur vijfendertig minuten.

(Getekend): H.W. van de Kraats, E.A. Mulder.

VOOR AFSCHRIFT:

(get.) E.A. Mulder

De ondergetekende, Mr Edo Albert Mulder, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage

45414_99120HHR2019-Pelikaanflat-4-HuishoudelijkReglement_Versie-2019.pdf



Huishoudelijk Reglement VvE

Huishoudelijk Reglement VVE 's Lands werf 211 – 308

Gewijzigd: 25 november 2019

Artikel 1

De vereniging van eigenaren voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de openbare gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De vergadering beslist over het beheer van de openbare gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 2

Eigenaars en bewoners mogen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de vergadering van eigenaars geen verandering in of aan het gebouw aanbrengen waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Wijzigingen aan de gemeenschappelijk installaties o.a. de C.V.- riolering en waterleiding installaties dienen vooraf de goedkeuring van de administrateur.

Bij interne verbouwingen dienen de nodige vergunningen met daarbij een tijdsplanning en opgaaf van het gecertificeerde uitvoerend bedrijf ter goedkeuring bij de administrateur te worden ingediend.

Bij verbouwwerkzaamheden dient vooraf met het schoonmaakbedrijf afspraken te worden gemaakt over de kosten met betrekking tot eventueel afvoer van bouwvuil en extra schoonmaakwerkzaamheden.

Artikel 3

Bij verhuizing dient de huismeester 24 uur van tevoren te worden geïnformeerd, zodat deze zodanige maatregelen kan treffen dat e.e.a. met zo min mogelijk overlast kan plaatsvinden.

Artikel 4

Iedere op- aan- of onderbouw evenals wijzigingen aan garagedeuren zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de administrateur is verboden. Toestemming door de vergadering kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de vereniging of derden. De toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken bij aangetekend schrijven.

Artikel 5

De eigenaar respectievelijk bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventuele onderhoud van gevels, ramen en vensterglas toe te staan.

Artikel 6

De eigenaars respectievelijk bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten zo zindelijk mogelijk worden gehouden.

Artikel 7

Ter voorkoming van bevulling van gevels, vensterglas en dergelijke mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels. Het is verboden afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons schoon te maken of uit te kloppen.

Artikel 8

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de administrateur of beheerder:

- a) Voor eigenaar en bewoners zich op de daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteiten.
- b) Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de trappenhuizen en/of buitenverlichtingen te verrichten of te doen verrichten.



Huishoudelijk Reglement VvE

Artikel 9

Behoudens goedkeuring van de administrateur of beheerder is het de eigenaar en/of bewoner niet toegestaan:

- a) Zich luidruchtig te gedragen en zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke en openbare ruimten.
- b) De wanden en/of plafonds van de hal en van het trappenhuis te gebruiken voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- c) In de gemeenschappelijke ruimten fietsen, motorrijwielen, kinderwagens of andere hulpvoertuigen te plaatsen of te laten plaatsen; mochten niettemin fietsen en dergelijke worden aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van de administrateur, behoudens de fietsen die zijn geplaatst in door de administrateur geplaatste fietsbeugels of fietsrekken.
Het is alleen toegestaan fietsen in de daarvoor bestemde fietsbeugels te plaatsen mits deze op een duidelijk zichtbare plaats zijn voorzien van het huisnummer van de betreffende eigenaar. Fietsen die hier niet aan voldoen en waarvan duidelijk blijkt dat deze langere tijd buiten gebruik zijn, zullen door de huismeester worden verwijderd inclusief de eventuele kettingsloten.
De verwijderde fietsen zullen voor een periode van ca. 6 weken in een afgesloten ruimte worden opgeslagen. Daarna zal e.e.a. als grofvuil door de Roteb worden afgevoerd.
- d) Wasgoed, beddengoed, kleding of bloembakken buiten de balkons of in de openbare ruimten te hangen.
- e) Aan de buitenzijde voor zichzelf of derden naamborden, letters, reclame uitingen, uithangborden, vlaggen, (schotel) antennes, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen.
- f) Een afwijkend zonescherm en/of windscherm aan te brengen. Toegestaan wordt een zonnescherm van het type uitvalscherm, waarbij de kleur van het doek van de zonwering oranje dient te zijn (conform bestaande zonwering).
- g) In flats/bergingen motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan. Ontpofbare stoffen zoals benzine, olie, munitie, vuurwerk etc. mogen vanwege explosiegevaar niet in de flats of in de bergingen worden opgeslagen of aanwezig zijn.
- h) Open vuur/haardinstallaties aan te brengen.
- i) In de flat dieren te houden, die de mede bewoners overlast bezorgen.
- j) Kasten, hokken en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen.
- k) Het plaatsen en aansluiten op de hemelwaterafvoer (HWA) van wasmachine of andere apparatuur waarvan het water moet worden afgevoerd is niet toegestaan. Ook afval-schrobwater mag niet via deze HWA van de balkons voor en aan de achterzijde geloosd worden.
- l) Het is niet toegestaan z.g. reinigings-hygiënische doekje in het toilet door te spoelen, dit ter voorkoming van verstoppingen. Mocht een verstopping van het toilet voorkomen dan is het op- lossen van de storing voor rekening van de betreffende eigenaar.

Artikel 10

De naamplaatjes bij de bellentableaus en op de huisdeuren moeten van een uniform model zijn en kunnen via de administrateur/beheerder voor rekening van de eigenaar of bewoner besteld worden. Sleutels van de algemene toegangsdeuren aan de achterzijde en bergingstoegang kunnen voor rekening van de eigenaar bij de administrateur, die het sleutelcertificaat heeft, besteld worden. Voor de automatisch te openen deuren zijn de zogenaamde toegang- buttons eveneens via de administrateur te bestellen.



Huishoudelijk Reglement VvE

Artikel 11

Tussen 20.00 uur en 08.00 uur zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan onder voorwaarde dat daaruit geen hinder voor mede bewoners ontstaat. Verbouwingswerkzaamheden die langdurig geluidsoverlast veroorzaken zijn slechts toegestaan op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.00 uur. Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van audio en video installaties, muziekinstrumenten en dergelijke geen hinder door de burens wordt ondervonden.

Artikel 12

De vloerbedekking dient van een zodanige aard te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluid)overlast voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deskundig en met een "zwevende" vloer aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of wanden (ICO is plus 10 decibel of meer).

Artikel 13

Voor de eigenaar of bewoner van een appartement dat aangesloten is op de centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:

- a) Het is de eigenaar of bewoner wel toegestaan op het doorlaatrooster van de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter mits voorzien van een open T-stuk waardoor de afzuiging van de keukenruimte gewaarborgd blijft.
- b) Het is verboden om een afzuiginstallatie met motor op het doorlaatrooster van de mechanische afzuiging in de keuken aan te sluiten, dit ter voorkoming van overlast bij de bewoners door kookluchtjes

Het verdient aanbeveling e.e.a. door een erkende installateur uit te laten voeren.

Artikel 14

Huisvuil dient op werkdagen in afgesloten vuilniszakken tussen 06.00 en 09.00 voor de huisdeur te worden geplaatst.

Artikel 15

De eigenaar die zijn appartement in gebruik geeft aan derden dient hiervan mededeling te doen aan de administrateur. Deze zal de eigenaar vervolgens twee exemplaren van de gebruikersverklaring en twee exemplaren van het huishoudelijk reglement doen toekomen, waarvan één exemplaar van zowel de gebruikersverklaring als het huishoudelijk reglement door de huurder en eigenaar getekend binnen veertien dagen retour gezonden dient te worden.

Artikel 16

De appartementen en garages mogen niet als bedrijfsruimte gebruikt worden, daar deze uitsluitend bedoeld zijn als woonruimte respectievelijk stalling voor motorvoertuigen.

Artikel 17

Het is zowel voor bewoners als derden niet toegestaan te parkeren aan de achterzijde van het gebouw. De beheerder/administrateur kan alleen aan bedrijven die werkzaamheden in of aan het gebouw verrichten t.b.v. de VvE toestemming verlenen hun voertuigen achter het gebouw te parkeren, mits zij de toegang tot de garages niet belemmeren.

Artikel 18

- a) De glazenwasinstallatie wordt in principe alleen gebruikt door het gecontracteerde bedrijf dat de glasbewassing verzorgt, deze is verantwoordelijk voor het in goede staat houden van de installatie.
- b) Het schoonmaakbedrijf waartoe het glazenwasbedrijf behoort is bevoegd toestemming te verlenen voor gebruik van de installatie voor andere werkzaamheden mits deze bijdragen tot het algemeen nut van de VvE.
- c) Het gebruik van de installatie voor storingsafhankelijk onderhoud (o.a. bij glasbreuk, gevellekkage etc.) aan private delen van de gevel is alleen toegestaan door tussenkomst van



Huishoudelijk Reglement VvE

het schoonmaakbedrijf en de daarbij in dienst zijnde huismeester en na overleg met de beheerder administrateur.

Het gebruik door derden is alleen toegestaan door tussenkomst van het gecontracteerde schoonmaakbedrijf en de beheerder/administrateur, die alleen toestemming aan bedrijven verleent mits deze in het bezit zijn van een geldig certificaat voor het werken met gevelinstallaties.

- d) Het bovenstaande geldt ook voor het vervangen of nieuw aanbrengen van zonneschermen.
- e) Eventuele schade aan de installatie ontstaan tijdens gebruik door het, door de bewoner gecontracteerde bedrijf, zal rechtstreeks op de betreffende bewoner worden verhaald. Voor periodiek niet collectief onderhoud aan de private delen, zoals schilderwerk, zal geen toestemming worden verleend voor gebruik van deze installatie.

Artikel 19

Met betrekking tot de artikelen 38 lid 2, 38 lid 5, 41 lid 4 en 41 lid 5 van het reglement van splitsing van eigendom geldt de bepaling:

Voor bedragen die een percentage van 5 van de in de laatste vergadering vastgestelde begroting niet te boven gaan, behoeft de administrateur geen machtiging van de vergadering.

Artikel 20

Storingen of noodzakelijke herstellingen van de gemeenschappelijke voorzieningen of openbare ruimten dienen aan de administrateur te worden gemeld, telefonisch, schriftelijk of elektronisch. Op werkdagen kunnen de klachten ook (telefonisch) aan de huismeester worden gemeld waarna deze e.e.a. aan de beheerder/administrateur doorgeeft.

Artikel 21

Alle reparaties binnen de appartementsgedeelten zijn voor en rekening van de betreffende appartementseigenaar. Dit betekent:

- Alle reparaties aan waterleidingen na de watermeter, inclusief de afsluitkranen
- Alle reparaties aan gasleidingen na de gasmeter
- Alle reparaties aan de elektrische installatie na de elektriciteitsmeter
- Reparaties en of vervanging van het huistelefoonwandtoestel

Artikel 22

In gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet kan de administrateur het bestuur adviseren maatregelen van orde treffen.

Artikel 23

Naast dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (wet op de Appartementsrechten), de regels en bepalingen van het Reglement en de Statuten opgenomen in de Akte van Splitsing vastgesteld op 14 juni 1982 ten overstaan van notaris C.E. ter Veer ter standplaats 's-Gravenhage en de Wijzigingsakte van Splitsing vastgesteld op 1 maart 1993 ten overstaan van notaris Mr E.A. Mulder ter standplaats 's-Gravenhage. Bovenstaande in deze akte genoemde artikelen, regels en bepalingen worden geacht woordelijk in dit reglement te zijn opgenomen. De akte van Splitsing is ingeschreven in de openbare registers.

De artikelen van dit Huishoudelijk Reglement kunnen niet in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in het Burgerlijk Wetboek en/of de Akte van Splitsing.

Artikel 24

Het is niet toegestaan in de algemene ruimten en de liftcompartimenten te roken.



Huishoudelijk Reglement VvE

Artikel 25

1. Het voor korte duur in gebruik geven van een appartementsrecht voor short stay-, hotel- en/of bed&breakfast-activiteiten en verhuur aan toeristen is in strijd met de bestemming 'woning' zoals vastgelegd in artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte en dus niet toegestaan.
2. Bij overtreding van artikel 25 lid 1 van dit huishoudelijk reglement, kan het bestuur de betrokkene een boete in de zin van artikel 29 Modelreglement 1992 opleggen van ten hoogste € 1.000,- voor elke overtreding of niet nakoming.

Artikel 26

Een eigenaar mag kozijnen vervangen voor aluminium kozijnen of door de oorspronkelijk houten kozijnen in de kleur RAL 1013. De eventueel nieuw te plaatsen kozijnen moeten zowel qua indeling als afmetingen van stijlen, dorpels en raamomlijstingen in overeenstemming zijn met de huidige gevelkozijnen (stijlen met draairaam breed 9,5 centimeter, tussendorpel boven 9,5 centimeter en onder 9,5 centimeter).

Artikel 27

Aan dit reglement is een "cameraprotocol" toegevoegd als bijlage toegevoegd dat als onderdeel van dit Huishoudelijk reglement moet worden beschouwd.

Bevestigd door de Algemene Ledenvergadering gehouden te Rotterdam op 25 november 2019.

REDACTIONEEL

Dit HR is voor de laatste maal gewijzigd tijdens de Algemene Ledenvergadering van 25 november 2019. De wijzigingen zijn in december 2019 in dit document doorgevoerd en als PDF gepubliceerd. Dit HR is tevens opvraagbaar op het VP&A bewonersportaal.

Toegevoegd c.q. gewijzigd ten opzichte van het HR van eind 2017 zijn op besluit van de ALV van 2018 de paragrafen inzake kortetermijn verhuur voor o.a. toeristen en de bijbehorende boeteclausule (artikel 25).

Naast de bovengenoemde wijzigingen zijn de volgende redactionele wijzigingen aangebracht:

- Voetregel met paginanummer en versiedatum (verhoging leesbaarheid);
- Een oude redactiefout is gecorrigeerd in artikel 23 (datum splitsingsakte);
- De opsomming van alle oudere versies is uit de subkop verwijderd en vervangen door een versiedatum;
- De pagina Praktische Info (niet formeel tot het HR behorend) is geüpdatet met de info van de huidige contactpersoon bij VP&A

Toegevoegd c.q. gewijzigd ten opzichte van het HR van eind 2018 is het besluit om een Camera-protocol op te nemen op grond van de web AVG. Dit protocol is als nieuw artikel 27 genoemd en vervolgens toegevoegd als bijlage

- Qua layout is de algemene huisstijl van de vereniging in dit document gebruikt



Huishoudelijk Reglement VvE

PROTOCOL CAMERATOEZICHT

Dit Protocol Cameratoezicht Pelikaanflat is vastgesteld in de algemene vergadering van eigenaars op 25 november 2019 en is toegevoegd als bijlage bij en onderdeel van het Huishoudelijk Reglement (HR).

Dit protocol regelt het cameratoezicht in het gebouw en het terrein van de VvE en is mede gebaseerd op de Algemene Verordening Gegevensbescherming (hierna: "de AVG").

Met behulp van camera's kunnen beelden worden opgenomen in ruimtes en terreinen van de flat die onder het beheer van de VvE vallen. De beeldinformatie wordt digitaal vastgelegd.

Artikel 1. Doel van het cameratoezicht

Het doel van het cameratoezicht is:

- bescherming van de veiligheid en gezondheid van natuurlijke personen in het gebouw;
- het voorkomen en vastleggen van vandalisme, diefstal en (ernstige) vervuiling;
- het voorkomen en vastleggen van inbraak en/of onbevoegd verkrijgen van toegang tot het gebouw;
- het voorkomen en vastleggen van overtredingen van regels van de wet, splitsingsakte, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering van eigenaars.

Artikel 2. Begripsbepaling

In dit protocol wordt verstaan wij onder:

- Cameratoezicht: toezicht met behulp van camera's, waardoor er sprake is van verwerking van persoonsgegevens als bedoeld in de AVG.
- Camerasysteem: het geheel van camera's, monitoren, opnameapparatuur, verbindingen en gerelateerde materialen waarmee het cameratoezicht wordt uitgevoerd.
- Camerabeeld: het door het cameratoezicht verkregen camerabeeld.
- Persoonsgegevens: alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon ("de betrokkene"); als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd.
- Verwerking: een bewerking of een geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens. Denk daarbij aan verzamelen, vastleggen, opslaan, wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken, afschermen, wissen en vernietigen.
- Betrokkene: degene van wie de persoonsgegevens worden verwerkt.
- Derde: een natuurlijk persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan, niet zijnde de betrokkene.
- Beheerder: het bestuur van de VvE dan wel de partij of persoon die door het bestuur van de VvE als beheerder is aangesteld.
- Autoriteit Persoonsgegevens: de onafhankelijke overheidsinstantie die toezicht houdt op de naleving van de AVG.
- Incident: een waargenomen of ervaren strafbaar feit, een overtreding van de wet of VvE-reglementen of een andere gebeurtenis die eigendom, veiligheid of gezondheid kan bedreigen.

Artikel 3. Taken en verantwoordelijkheden

1. Het cameratoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van de beheerder.
2. De beelden worden door de beheerder alleen bekeken wanneer een incident is geconstateerd of ervaren.
3. Indien wordt vastgesteld dat sprake is van een incident, zullen de beelden voor zover mogelijk worden gebruikt om de veroorzaker aansprakelijk te stellen.



Huishoudelijk Reglement VvE

Artikel 4. De digitale opslagruimte en beveiliging van de beelden

1. De opslag-apparatuur bevindt zich in een afgesloten ruimte in het gebouw;
2. De ruimte is uitsluitend toegankelijk voor de beheerder en een andere daartoe door de vergadering van eigenaars van de VvE gemachtigde persoon alsmede voor het bevoegd gezag op verzoek.
3. De camerabeelden worden adequaat beveiligd, opgeslagen en bewaard zodat gewaarborgd wordt dat de gegevens juist zijn en ter voorkoming van verlies of onrechtmatige verwerking van Persoonsgegevens.

Artikel 5. Bediening van het camerasysteem

1. Bevoegd tot bedienen van het camerasysteem resp. het bekijken van de beeldinformatie is:
 1. de beheerder;
 2. de voorzitter van de VvE of een daartoe door de voorzitter of door de vergadering van eigenaars van de VvE gemachtigde persoon;
 3. het bevoegd gezag op verzoek
2. Onder het bedienen van de apparatuur wordt ook begrepen het terugkijken van opnamen en het vastleggen van beeldinformatie op een USB-stick of een andere wijze van datatransport.

Artikel 6. Verslaglegging en rapportage

1. Van het gebruik van het camerasysteem wordt door de beheerder een logboek bijgehouden.
2. Inzage in het logboek hebben uitsluitend de bevoegde personen, als genoemd in artikel 5, lid 1.
3. In het logboek worden vermeld: de namen van de bevoegde personen, datum en tijd van het bedienen van het systeem en eventuele bijzonderheden, zoals storingen, incidenten, meldingen, etc.
4. Buiten gebruik wordt het logboek opgeborgen in een afgesloten kast in de digitale ruimte. In geval van een digitaal logboek wordt hieronder verstaan dat dit slechts door middel van een wachtwoord toegankelijk is.

Artikel 7. Integriteit, privacy en rechten van de geregistreerde

1. De persoonsregistratie wordt uitsluitend gebruikt voor de doelstellingen van het cameratoezicht. Er worden geen andere persoonsgegevens verwerkt dan m.b.t. het tijdstip, de datum en de plaats waarop camerabeelden zijn gemaakt.
2. Het cameratoezicht wordt kenbaar gemaakt door middel van bordjes/stickers bij de toegangen van het gebouw.
3. De beeldinformatie wordt maximaal 3 maanden bewaard waarna de beeldinformatie automatisch wordt overschreven, tenzij bij een incident een kopie van de informatie is gemaakt.
4. De onder 5.1 genoemde bevoegde personen gaan vertrouwelijk en integer om met de kennis die zij tot zich krijgen met het cameratoezicht, in het bijzonder met betrekking tot de privacy van personen.

Artikel 8. Inzage en uitgifte opgenomen camerabeelden aan derden

1. Op verzoek van politie, rechter-commissaris of (hulp)officier van justitie kan inzage worden gegeven in (opgenomen) camerabeelden in het kader van de uitoefening van hun publiekrechtelijke taak.
2. Uitgifte van camerabeelden vindt slechts plaats op vordering van de politie, rechter-commissaris of (hulp)officier van justitie waarbij de vordering gebaseerd is op een wettelijke grondslag.



Huishoudelijk Reglement VvE

3. Alvorens tot inzage of uitgifte over te gaan, legitimeert de betreffende functionaris zich ten overstaan van de beheerder, en tekent voor ontvangst van de uitgegeven camerabeelden.
4. De inzage en uitgifte wordt door de beheerder geregistreerd.
5. Aan andere derden wordt geen inzage in de camerabeelden gegeven, of camerabeelden uitgegeven, anders dan met de uitdrukkelijke toestemming van de betrokkene.

Artikel 9. Inzage en uitgifte opgenomen camerabeelden aan de betrokkenen

1. Aan betrokkenen komen rechten toe zoals bedoeld in de AVG. Hieronder vallen het recht op inzage, correctie en verwijdering van camerabeelden waarop zij zijn afgebeeld.
2. Een verzoek tot inzage in camerabeelden geschiedt schriftelijk of per e-mail aan de beheerder, die binnen 15 werkdagen na ontvangst van het verzoek inhoudelijk zal reageren.
3. Het verzoek tot inzage wordt afgewezen wanneer het verzoek tot inzage in camerabeelden ongespecificeerd is, of als met dit verzoek kennelijk misbruikt van recht wordt gemaakt. Daarnaast zal een inzageverzoek worden afgewezen wanneer dit noodzakelijk en evenredig is ter waarborging van de rechten en vrijheden.
4. Het verzoek tot inzage kan ook worden afgewezen als de beelden niet meer beschikbaar zijn.
5. In geval van een incident, kan een inzageverzoek worden geweigerd als dat noodzakelijk is in het belang van de voorkoming, opsporing en vervolging van strafbare feiten.

Artikel 10. Klachten

De klachten over de (onjuiste) toepassing van dit protocol kunnen worden ingediend bij de beheerder en indien nodig bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Artikel 11. Onderhoud

Aan het camerasysteem zal periodiek onderhoud worden gepleegd door een door de VvE te kiezen leverancier. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn om het camerasysteem of een gedeelte ervan te testen en beelden te bekijken. Uitsluitend met dit doel is het een servicemedewerker toegestaan om beeldinformatie te bekijken.

Artikel 12. Wijzigingen cameratoezicht en protocol

Wijzigingen in het aantal geplaatste camera's, in de locatie van reeds geplaatste camera's of in de artikelen 1 t/m 11 van het protocol kunnen slechts plaatsvinden na besluit door de vergadering van eigenaars van de VvE dan wel indien dit op basis van wettelijke bepalingen noodzakelijk is.

Vastgesteld als bijlage bij het Huishoudelijk Reglement van de VvE in de ledenvergadering van 25 november 2019.

--- bijlagen vanaf de volgende pagina ---



Huishoudelijk Reglement VvE

Bijlage 1 van 4 bij het protocol cameratoezicht

Akte van Geheimhouding

Ondergetekende,

..... (naam),
verklaart hiermede dat hij/zij, voor zover hij/zij zal worden betrokken bij of kennis zal krijgen
van vertrouwelijke informatie verkregen bij de uitvoering van het cameratoezicht, zich
verplicht om tegenover derden, zowel tijdens als ook na beëindiging van zijn/haar functie als
bevoegd persoon zoals bedoeld in artikel 5, lid 1 van het protocol cameratoezicht, strikte
geheimhouding te betrachten omtrent alle informatie en gegevens, die hem/haar ter kennis
zullen komen in verband met zaken en belangen van bewoners en gebruikers van de VvE
aangeduid met "Pelikaanflat" te Rotterdam.

In tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam, (datum)

Handtekening:

.....

Gezien en akkoord, namens het bestuur van de VvE

..... (naam),

..... (bestuursfunctie),

..... (datum)

..... (handtekening)



Huishoudelijk Reglement VvE

Bijlage 2 van 4 bij het protocol cameratoezicht

Inzageverklaring

Ondergetekende,

..... (naam),
verklaart hiermede dat hij/zij zich verplicht om tegenover derden strikte geheimhouding te
betrachten omtrent alle (beeld)informatie en gegevens, die hem/haar ter kennis zullen komen
(met name de verkregen (beeld)informatie n.a.v. het cameratoezicht) in verband met zaken
en belangen van bewoners en gebruikers van de VvE aangeduid met "Pelikaanflat" te
Rotterdam.

In tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam, (datum)

Handtekening:

.....

Gezien en akkoord, namens het bestuur van de VvE

..... (naam),

..... (bestuursfunctie),

..... (datum)

..... (handtekening)



Huishoudelijk Reglement VvE

Bijlage 3 van 4 bij het protocol cameratoezicht

Logboekformulier “Onderhoud en storingen”

Betreft : Onderhoud / Storing (doorhalen wat niet van toepassing is)

Datum : Tijd :

Onderhoud door:

..... (naam firma)

..... (naam monteur)

Handtekening:

Omschrijving onderhoud / storing:

.....
.....
.....

Overige bijzonderheden / mededelingen:

.....
.....
.....

Bevoegde persoon 1:

..... (naam)

..... (handtekening)

Bevoegde persoon 2:

..... (naam)

..... (handtekening)



Huishoudelijk Reglement VvE

Bijlage 4 van 4 bij het protocol cameratoezicht

Logboekformulier "Incidenten"

Bevoegde persoon 1: (naam)

..... (handtekening)

Bevoegde persoon 2: (naam)

..... (handtekening)

Datum incident : / Tijd incident:

Waargenomen op camera: (aanduiding camera)

Omschrijving incident(en):

.....
.....
.....
.....
.....

Betrokken personen:

.....
.....
.....
.....
.....

--- meer op volgende blad ---



Huishoudelijk Reglement VvE

Aangifte bij politie: Nee / Ja, door:(naam)

Inzage beeldinformatie: Nee / Ja, aan:(naam)
(denk aan invullen "inzage-verklaring"!))

Vordering beeldinformatie: Nee / Ja, door:(naam)
(denk aan invullen "inzage verklaring"!))

Een kopie van de verstrekke beeldinformatie is

op (datum) vastgelegd

met bestandsnaam:

op informatiedrager:

Overige bijzonderheden:

.....
.....
.....

Bijlage

45414_verklaring VvE - 20210819.pdf



Dirkzwager advocaten en notarissen
Postbus 111
6800 AC ARNHEM

VVE 's-Landswerf 211-308 (Pelikaanflat), gevestigd
te Rotterdam (99120)

Bankrekening NL22 ABNA 0469 7034 58
(ABN-AMRO)
Kamer van Koophandel 24492269

Oosterhout : 23 juli 2021
Onze referentie : 99120/RL/DBA/1154
Behandeld door : A.F.M. (Nannie) van Weerelt
Tel / e-mail : 0162-447717 / n.v.weerelt@vpagroep.nl

Betreft : Eigendomsoverdracht 's-Lands werf 240 te Rotterdam

Geachte heer / mevrouw,

Als administratief beheerder van de VVE 's-Landswerf 211-308 (Pelikaanflat) heeft u ons geïnformeerd dat bovengenoemd appartementsrecht binnenkort wordt getransporteerd.

Onderstaand gelieve u de benodigde gegevens aan te treffen:

Naam verkoper: De heer G.W. Schepers, 's-Lands Werf 240, 3063 GG Rotterdam.
Naam koper: De heer / mevrouw Nog niet bekend 's-Landswerf 240, 's-Landswerf 240,
3063 GG Rotterdam
Datum overdracht: 7 september 2021

(Indien de transportdatum wijzigt of het transport niet doorgaat, verzoeken wij u dit zo snel mogelijk aan ons kenbaar te maken.)

Appartementsrecht(en) Appartementsrecht A-043 - 's-Lands werf 240 (Appartement)

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 27 juli 2020 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 811,00 per maand.

U kunt de bijdrage voor de lopende periode naar rato verrekenen tussen verkoper en koper.
Met ingang van de nieuwe periode zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

Indien de overdracht plaatsvindt op de 1e van de maand, dan brengen wij deze maand zelf in rekening bij de nieuwe eigenaar.



De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand vertoont van: EUR 12.433,56. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u ingesloten aan. Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening.
Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL22 ABNA 0469 7034 58 (ABN-AMRO)
t.n.v. VvE 's-Landswerf 211-308 te Rotterdam.

Wij hebben de incasso van de betalingsachterstand aan de VvE uit handen gegeven aan SWG Incasso Advocaten te Rosmalen, te bereiken op 088-6900800.
Het dossier is bekend onder nummer 20091179.

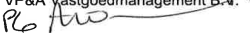
U gelieve bij de koper de kosten voor eigendomsoverdracht ad € 193,60 incl. BTW in rekening te brengen. Wij verzoeken u dit bedrag over te maken naar bankrekening NL51RABO0186758863 ten name van VP&A Vastgoedmanagement B.V. onder vermelding van factuurnummer 2021-3321, de naam van de koper en de VvE complexcode 99120.

Op 23 juli 2021 bedraagt de omvang van het reservefonds € 96.016,61. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt € 2.869,12. Zie onderstaande specificatie.

Exploitatiesaldo's hoogbouw algemeen	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	-259,68 (37 / 1674 deel)
Exploitatiesaldo's glasbewassing	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	-307,59 (37 / 1774 deel)
Exploitatiesaldo's honorarium / verenig.kst.	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	8,12 (1 / 68 deel)
Reserve hoogbouw algemeen (M3OP)	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	9.014,27 (37 / 1674 deel)
Exploitatiesaldo's conciërge en schoonmaak	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	-12,16 (3 / 192 deel)
Exploitatiesaldo's algemeen	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	-46,65 (37 / 1912 deel)
Exploitatiesaldo's hoogbouw service	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	284,38 (1 / 62 deel)
Reserve groot onderhoud algemeen (M3OP)	
App. A-043 - 's-Lands werf 240	-5.811,57 (37 / 1912 deel)

Wilt u de voorbladen van de transportakte (met daarin de omschrijving van koper voorzien van mailadres en telefoonnummer, verkoper en het appartementsrecht) zenden naar VP&A Vastgoedmanagement B.V. DBA@vpagroep.nl

Tevens zouden wij graag het nieuwe adres van de verkoper vernemen omdat er dikwijls nog een afrekening verwarmingskosten moet worden verzonden naar de verkoper.

Met vriendelijke groet,
VP&A Vastgoedmanagement B.V.

A.W.M. Tielen
directeur



Overzicht uit debiteurenadministratie:

Voor: De heer G.W. Schepers, 's-Lands Werf 240, 3063 GG Rotterdam.

Betalingsoverzicht d.d. 23-07-2021

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-07-2021	Beginsaldo	11.622,56	
01-07-2021	vve-bijdrage jul-2021	811,00	
		12.433,56	0,00

Totaal nog te betalen : 12.433,56 Euro

VVE-bijdr. aug. 811,=

VVE-bijdr. sept. 811,=

VVE-bijdr. okt. 811,=

Totaal

14.066,56



VVE 's-Landswerf 211-308 (Pelikaanflat), gevestigd te Rotterdam (99120)
Boekjaar 2020-2021 - Periode: 1 juli 2020 - 30 juni 2021

Grootboekrek.1300 - Debiteuren

Nr: 93 - Dhr. G.W. Schepers
's-Lands Werf 240 - Rotterdam

<i>Datum</i>	<i>Ref.boekstuk</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
21-07-2020	Factuur-69	Verrekening ivm overdracht 23/04/2020	2.421,24	
01-08-2020	Factuur-115	VvE-bijdrage aug-2020	807,08	
06-08-2020	Factuur-182	Verrekening herziene begroting jul-2020 - aug-2020	7,84	
01-09-2020	Factuur-250	VvE-bijdrage sep-2020	811,00	
08-09-2020	Memoriaal-11	Correctie incassokosten		640,96
08-09-2020	Factuur-273	incassokosten 08/09/2020	640,96	
01-10-2020	Factuur-320	VvE-bijdrage okt-2020	811,00	
01-11-2020	Factuur-391	VvE-bijdrage nov-2020	811,00	
19-11-2020	Factuur-459	Afrekening Afrekening CV 2019/2020	-497,66	
01-12-2020	Factuur-524	VvE-bijdrage dec-2020	811,00	
01-01-2021	Factuur-594	VvE-bijdrage jan-2021	811,00	
01-02-2021	Factuur-666	VvE-bijdrage feb-2021	811,00	
01-03-2021	Factuur-804	VvE-bijdrage mrt-2021	811,00	
12-03-2021	Factuur-839	Eenmalige bijdrage conform besluit 25-11-2019	774,06	
01-04-2021	Factuur-883	VvE-bijdrage apr-2021	811,00	
01-05-2021	Factuur-953	VvE-bijdrage mei-2021	811,00	
01-06-2021	Factuur-1020	VvE-bijdrage jun-2021	811,00	
Saldo			11.622,56	
Totaal			12.263,52	640,96

Selectieperiode: 1 juli 2020 - 30 juni 2021

Afdruk d.d. 23 juli 2021



Heer en/of mevrouw Nog niet bekend 's-Landswerf 240
's-Landswerf 240
3063 GG ROTTERDAM

Factuur namens
VP&A Vastgoedmanagement B.V., gevestigd te Oosterhout (00000)

FACTUUR

Factuurnummer: 2021-3321
Factuurdatum: 23 juli 2021

Postbus 54, 4900 AB Oosterhout
(bank)rekening NL51 RABO 0186 7588 63 (Rabobank)
BTW: NL807721207B01 KVK: 20092577

Omschrijving	Bedrag (EUR)
1 Administratiekosten overdracht (koper)	160,00 1
Subtotaal	160,00
1 - BTW 21,00 % over 160,00	33,60
Totaal	193,60

Betaling op (bank)rekening NL51 RABO 0186 7588 63 (Rabobank)
t.n.v. VP&A Vastgoedmanagement B.V. te Oosterhout
Betaling binnen 14 dagen na factuurdatum.

Sanne Beke (Dirkzwager)

Van: VPA DBA <DBA@vpagroep.nl>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 12:28
Aan: Sanne Beke (Dirkzwager)
Onderwerp: RE: SPOED / veiling 's-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam - ons dossier 20210819
Bijlagen: 99120HHR2019-Pelikaanflat-4-HuishoudelijkReglement_Versie-2019.pdf

Deze e-mail is afkomstig van buiten Dirkzwager. Klik niet op links en open geen bijlagen, tenzij je het e-mailadres van de afzender kent en deze e-mail van de afzender verwacht.

Geachte mevrouw Beke,

In het beginsaldo ad € 2.421,24 zit nog een bedrag van € 807,08 voor de bijdrage van juli.

De herziene begroting betreft een aanpassing van de VvE-bijdrage over de maanden juli en augustus 2020.

Voor wat betreft de post Eenmalige bijdrage ad € 774,06 kunt u het beste contact opnemen met Ralph Liemburg (r.liemburg@vpagroep.nl). Hij is de manager van deze VvE en kan u hierop antwoorden. Op dit moment is hij met vakantie maar maandag 9 augustus is hij weer aanwezig.

De servicekosten ad € 811,00 bestaan uit de VvE-bijdrage ad € 411,00 en een voorschot stookkosten ad € 400,00.

Tenslotte treft u bijgaand het laatste huishoudelijke reglement aan.

Met vriendelijke groet,

Nannie van Weerelt
Medewerkster DBA
Tel: 0162-447717
(Op donderdag ben ik niet aanwezig)



(Hoofd) Kantoor Oosterhout
Hoefvestein 27
Postbus 54, 4900 AB Oosterhout
Tel: 0162- 44 77 00

[Website](#)
[Eigenaarsportaal](#)



Kantoor Capelle ad IJssel
Rivium Westlaan 48
Postbus 245, 2900 AE Capelle ad IJssel
Tel: 010- 442 00 33

Kantoor Nieuwegein
Meentwal 13
Postbus 1310, 3430 BH Nieuwegein
Tel: 030- 600 4000

***** <https://www.vpagroep.nl/disclaimer/> *****

Van: Sanne Beke (Dirkzwager) <Beke@dirkzwager.nl>
Verzonden: dinsdag 3 augustus 2021 10:33
Aan: VPA DBA <DBA@vpagroep.nl>
Onderwerp: RE: SPOED / veiling 's-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam - ons dossier 20210819

Geachte mevrouw Van Weerelt,

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45414.pdf

SBE / 20210819

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak, overeenkomstig artikel 524a Rv

s-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam

Vandaag, zes augustus tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Daan Julius Bastiaans, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw Evelien Verbeek-van Wezep, geboren te Doornspijk op zevenentwintig oktober negentienhonderdzevenenzestig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Enzovoorts,

hierna te noemen: "**Verkoper**" en/of "**Schuldeiser**".

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**biilage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 3:268 BURGERLIJK WETBOEK)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "**BW**") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "**Rv**") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de Website. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld. De Veiling vindt plaats via de Website op dinsdag **zeven september tweeduizend eenentwintig** vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur), tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **'s-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 486-A, appartementsindex 43, uitmakende het zevenendertig/éénduizend negenhonderdthwaalfde (37/1.912) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met de daarop gestichte opstallen, zijnde een flatgebouw, bevattende zeven en zestig woningen met bergingen, een bedrijfsruimte, veertig garages en verder toebehoren, staande en gelegen aan de 's-Lands werf 211 tot en met 308 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal

bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 410, groot tweeëntwintig are (22 a);

hierna ook te noemen: "**Registergoed**", daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

Enzovoorts;

hierna ook te noemen: "**Gerechtigde**".

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op drieëntwintig april tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 deel 77918 nummer 152 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. J.U. Stelwagen, notaris in de gemeente Epe, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per vijf augustus tweeduizend eenentwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op drieëntwintig april tweeduizend twintig in register Hypotheken 3 deel 77890 nummer 183, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "**Hypotheekakte**", op diezelfde dag verleden voor voornoemde notaris Stelwagen, is ten behoeve van de Verkoper het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: "**recht van hypotheek**" en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: "**pandrechten**".
- B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon, hierna ook te noemen: "**Schuldenaar**", aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts.
- D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn

- gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 8

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser heeft Verkoper conform de bepalingen in de Hypotheekakte de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (**bilage 2**). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 9

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken.

Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 10

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 11

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende hypotheeken en/of beslagen: enzovoorts.

Artikel 12

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 13

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopten 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopten 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopten 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

- "4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering."*

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 14

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 15

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Struisenburg" van de gemeente Rotterdam. De enkelbestemming van het Registergoed is: "Wonen" en de dubbelbestemming van het Registergoed is: "Waarde-Archeologie 1".

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: "woning".

Artikel 15.A

Appartementensplitsing

1. Akte van splitsing

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op zestien juni negentienhonderdtweëntachtig in deel 7484 nummer 65 van een afschrift van een akte van splitsing, op veertien juni negentienhonderdtweëntachtig verleden voor C.E. ter Veer, notaris te 's-Gravenhage.

2. Vaststelling vereniging van eigenaars

Bij de in lid 1 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de

betreffende vereniging van eigenaars opgericht: "Vereniging van Eigenaars 's-Landwerf 211 tot en met 308 Rotterdam", gevestigd te Rotterdam. Het is Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van deze vereniging. Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24492269, hierna genoemd: de "**vereniging van eigenaars**".

3. Wijziging splitsingsreglement

Het betreffende splitsingsreglement is gewijzigd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op dertien november negentienhonderdtweeënnegentig in deel 12447 nummer 16 van een afschrift van een akte wijziging reglement van splitsing, op elf november negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor mr. E.A. Mulder, notaris te 's-Gravenhage.

4. Van toepassing zijnde Modelreglement

Bij de hiervoor in lid 3 vermelde akte is voorts van toepassing verklaard: het "Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten", zoals vastgelegd bij akte, op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in deel 11905 nummer 1.

5. Wijziging splitsingsreglement

Het gewijzigde splitsingsreglement is vervolgens gewijzigd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op twee maart negentienhonderddrieënnegentig in deel 12676 nummer 43 van een afschrift van een akte wijziging reglement van splitsing, op één maart negentienhonderddrieënnegentig verleden voor voornoemde notaris Mulder.

6. Aan- en naleving verplichtingen

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

7. Verklaring(en) van de vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven:

- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, waarin staat wat de Gerechtigde tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd;
- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW, waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars, deze verklaringen hierna tezamen te noemen: de "**verklaring**", waarvan een kopie aan deze akte is gehecht als bijlage (**bijlage 3**).

8. Aandeel reservefonds

In de Levering is mede begrepen het aandeel van Gerechtigde in de aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van tweeduizend achthonderdnegenenzestig euro en twaalf cent (€ 2.869,12), waarvan blijkt uit de verklaring.

9. Verrekening (achterstallige financiële bijdrage van de vereniging van eigenaars)

De verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars bevat een opgave van de in dit artikel bedoelde bedragen. Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de Notaris in rekening gebracht bij:

- a. Gerechtigde, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert waaruit de totale opgave als hiervoor bedoeld kan worden voldaan;
- b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten geen bedrag voor Gerechtigde resteert;
- c. Gerechtigde en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als hiervoor bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de hiervoor bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.

10. Voorschotbijdrage

Blijkens de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per zevenentwintig juli tweeduizend twintig een voorschotbijdrage verschuldigd van achthonderdelf euro (€ 811,00) per maand.

11. Openstaande bedragen over het lopend- en voorafgaand boekjaar

Blijkens de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars heeft de Gerechtigde de voor het lopend boekjaar en het voorafgaand boekjaar aan de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen – voor zover die bijdragen inmiddels opeisbaar zijn geworden – nog niet geheel voldaan.

Het door de Gerechtigde aan de vereniging van eigenaars per eenendertig oktober tweeduizend eenentwintig verschuldigde bedraagt blijkens de verklaring veertienduizend achthonderdzesenzestig euro en zesenvijftig cent (€ 14.866,56).

12. Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel 5:122 lid 3 BW bepaalt dat Koper tezamen met de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden

13. Huishoudelijk reglement

Het door de vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is gepubliceerd op de Website.

Artikel 16

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 17

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

- 1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de notaris.
- 2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire

verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 18

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 17 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel (deel 77918 nummer 152). In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"Artikel 7 - OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op één en dertig mei negentienhonderd zes en zestig verleend voor notaris L.A.J. Schuurs te Rotterdam, ingeschreven bij voormeld kadaster op diezelfde dag, in deel 3734, nummer 126.

Een tekst van bedoelde bepalingen en erfdienstbaarheden wordt aan deze akte gehecht; de bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de hiervoor bedoelde akte van levering (deel 3734 nummer 126), waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:

4.a. dat de bebouwing op het bij deze akte behorende door de comparanten sub 1 en II gewaarmerkte tekening als kavel 1a aangeduide gedeelte van het verkochte terrein overeenkomstig aard en bestemming nu of later voor geen ander doel mag worden ingericht of gebezigd dan onderscheidenlijk voor bergplaats, magazijn en stallinggarage op de begane grondverdieping en voor bewoning op de daarboven gelegen verdieping;

b. dat de bebouwing op het op de tekening als kavel 1b aangeduide gedeelte van het verkochte terrein, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan onderscheidenlijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, bergplaats, magazijn en stallinggarage op de begane grondverdieping en

voor bewoning op de daarboven gelegen verdieping;

c. dat de bebouwing, welke wordt gesticht op het op de tekening als kavel 1c aangeduide gedeelte van het verkochte terrein, overeenkomstig aard en bestemming nu of later voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan onderscheidenlijk voor bergplaats, magazijn en stallinggarage op de begane grond en eerste verdieping en voor bewoning op de hoger gelegen verdiepingen;

d. dat het op de tekening als kavel 1 aangeduide gedeelte van het verkochte terrein niet mag worden bebouwd doch naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moet worden aangelegd en onderhouden;

e. dat op de eerste verdieping van de sub c genoemde bebouwing slechts één dienstwoning mag worden gemaakt; het vloeroppervlak daarvan mag niet groter zijn dan negentig vierkante meter. Deze dienstwoning mag uitsluitend ter beschikking worden gesteld aan personen, die werkzaam zijn in de bebouwing op het verkochte;

f. dat van het verkochte terrein de kavels 1a, 1b en 1c volledig moeten worden bebouwd;

g. dat de gevelhoogte van de bebouwing, op de kavels 1a en 1b alsmede van die boven de aangrenzende te overbouwen strook grond der gemeente Rotterdam, niet meer dan negen meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P. en niet minder dan acht meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P. mag bedragen;

h. dat de gevelhoogte van de bebouwing op kavel 1c, alsmede boven de aangrenzende te overbouwen aan de gemeente Rotterdam in eigendom toebehorende strook grond, over een breedte van twaalf centimeter uit de voorgeschreven voorgevelrooilijn van 's- Lands Werf niet meer dan negen en dertig meter vijftig centimeter boven N.A.P. en niet minder dan acht en dertig meter vijftig centimeter boven N.A.P. mag bedragen, terwijl de gevelhoogte van de bebouwing boven het resterende gedeelte van evenbedoelde strook grond geen grotere hoogte mag verkrijgen dan negen meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P.;

i. dat van kavel 1 de op de tekening met de letter f aangeduide strook grond mag worden overbouwd, met dien verstande, dat de onderkant van de overbouwing niet lager mag reiken dan vijf meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P.; de gevelhoogte van deze overbouwing zal over een breedte van twaalf centimeter gemeten uit de zuidelijke en westelijke grenzen van kavel 1c geen grotere hoogte mogen verkrijgen dan negen en dertig meter vijftig centimeter boven N.A.P. en boven het resterende gedeelte van de bedoelde strook grond geen grotere hoogte dan negen meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P.;

j. dat de sub g tot en met i genoemde gedeelten van de bebouwing horizontaal moeten worden afgedekt;

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

l. dat kavel 1, welke naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moet worden aangelegd en onderhouden, voor rekening van de koper van de aangrenzende openbare weg en het openbaar plantsoen moet worden afgescheiden en te allen tijde

afgescheiden gehouden op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de koper ingebreke mocht blijven, de gemeente – ook zonder rechterlijke tussenkomst – zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de koper aan de gemeente verschuldigde van hem te vorderen;

m. dat, indien een boven het terrein uitstekende afscheiding tussen de verkochte grond en het openbaar plantsoen wordt gemaakt, die afscheiding niet hoger mag zijn dan vijftig centimeter, met dien verstande dat deze maximummaat mag worden overschreden, wanneer de afscheiding uit een levende haag bestaat;

n. dat de ruimten onder de eerste woonlaag van de bebouwing slechts mag worden gebruikt als bergruimten, behorende bij de daarboven gelegen woningen dan wel als bij woningen behorende stallingruimten voor personenauto's;

o. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

p. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de bouwmuren op het verkochte voor rekening van de koper naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

q. dat de koper gehouden is ervoor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

1. er een vereniging bestaat van eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
2. het, volgens het in artikel 638f ten vierde van het Burgerlijk Wetboek bepaalde in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst rusten op de gezamenlijke eigenaren;

r. dat in en op de op de tekening met de letter e aangeduide aan de Gemeente in eigendom toebehorende strook grond, door en voor rekening van de koper een gefundeerde keermuur met daarop dekzerken moet worden gemaakt, zulks naar het ontwerp van en in overleg met de Dienst van Gemeentewerken;

s. dat een jaar na de voltooiing van de sub r genoemde keermuur cum annexis deze door de koper aan de Gemeente zal worden opgeleverd, waarna het onderhoud ervan door en voor rekening van de Gemeente zal worden uitgevoerd;

t. dat de koper moet gedogen, dat de Gemeente ten behoeve van het onderhoud van de aangrenzende keermuur te allen tijde toegang zal hebben tot het nabij die keermuur gelegen, onbebouwd blijvende gedeelte van het verkochte terrein;

u. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bebouwingsopties, zoals sub a tot en met j omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede

betrekking hebben op het betalen van een bedrag dat, zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectivering van meerdere bebouwing toe te laten meerdere bebouwingsmogelijkheid, zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;

v. dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met k opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt – met uitzondering voor wat het sub k bepaalde betreft - geacht te zijn verleend voor zover het goedgekeurde en uitgevoerde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;

5. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub 4a tot en met t gestelde voorwaarden, de koper voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van vijfduizend driehonderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar 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 naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

6. dat, onverschillig of het sub 7 bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub 4 a tot en met t op de koper gelegde verplichtingen – voor wat het bepaalde sub 4r en 4s betreft alleen zolang de daarin bedoelde keermuur nog niet aan de gemeente Rotterdam is opgeleverd – op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke verkrijger door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 5 bepaalde boeten, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

7. dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub 4a tot en met v (het gestelde sub 4r en 4s alleen zolang de daarin bedoelde keermuur nog niet aan de gemeente Rotterdam is opgeleverd) 5 en 6 gestelde voorwaarden worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van drie en vijftig duizend gulden, door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, zonder dat 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 naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 7 gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van drie en vijftig duizend 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 en voor de verkrijger verbindend worden verklaard;"

(enzovoorts)

"Tenslotte verklaarden de comparanten sub I en III, handelende als gemeld, te zij overeengekomen als volgt:

Ten behoeve van de op de tekening als kavels 1a, 1b en 1c aangeduide gedeelten van het bij deze akte overgedragen perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I nummer 410 als heersend erf en ten laste van een ten noorden onderscheidenlijk ten oosten daarlangsstrekken, aan de gemeente Rotterdam in eigendom toebehorende strook grond ter grootte van zeven en zestig centiare, welke deel uitmaakt van het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I nummer 413 als lijdend erf, hetwelk op de tekening is aangeduid met de letter d, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouwing mede inhoudende het recht tot het hebben en behouden op en in het lijdende erf van bij die overbouwing behorende steunpunten, met dien verstande, dat de onderkant van de overbouwing niet lager mag reiken dan vijf meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P. en overigens onder de voorwaarden zoals die hierboven sub A 4g, 4h en 4p ten aanzien van de overbouwing zijn gesteld;"

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 19

Gebruik van het Registergoed

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde en zijn gezin)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde en zijn gezin.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde en de zijnen na de Levering dwingen tot

ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 20

Bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)

De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat op het moment van het bekend maken van de Verkoop er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) het Registergoed, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 21

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rv

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rv juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.

De kosten, waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder e. bedoeld zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 BW.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van Koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van Koper.

Artikel 22

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheek van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde

verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 23

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraads gelden.

Artikel 24

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 25

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 26

Wijze van veilen

- a. Deze Veiling is een Internetveiling
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 27

Bieden

Tijdens de Veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de Website.

Artikel 28

Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 29

Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 30

Gegoeedheid

Financiële gegoeedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoeedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 31

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 32

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 33

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 34

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen:

"Beslaglegger"). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 35

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 36

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 37

Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

Artikel 38

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 36 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt

de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 39

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 40

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling bepalingen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. Handleiding:
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. Notaris:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. Openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. Registratie:
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. Registratienotarissen:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in

verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 41

Exoneratie

1. **Exoneratie ten aanzien van inhoud akte**
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. **Exoneratie ten aanzien van object**
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 42

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper;
3. de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars.

Artikel 43

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijfenveertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45414_kostenoverzicht koper - 20210819.pdf

Dossier: SBE / 20210819

versiedatum: 3 augustus 2021

Kostenoverzicht koper

INTERNET-ONLY VEILING: 7 september 2021 vanaf 10:30 uur
Onderpand: 's- Lands werf 240 te Rotterdam

Veilingkosten

honorarium	€	5.445,00
recherchekosten Kadaster	€	54,45
Inschrijfkosten kadaster (onbelast)	€	144,50
Inschrijfkosten kadaster zuivering (onbelast)	€	24,15
Totale veilingkosten (inclusief 21% btw)	€	5.668,10

Overdrachtsbelasting is voor rekening van de **koper**.

Inzetpremie is voor rekening van de **verkoper**.

Kosten akte de command	€	423,50	(*)
Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€	5.000,00	(*)

Vereniging van Eigenaars

Maandelijkse voorschotbijdrage VvE	€	811,00	
Achterstand voorafgaand- en lopend boekjaar (t/m 31 oktober 2021)	€	14.866,56	p.m.
Kosten eigendomsoverdracht	€	193,60	

Totale reservefonds	€	96.016,61
Aandeel in reservefonds	€	2.869,12

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting.

Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele) p.m. posten
Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel ontvangen.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de hiervoor genoemde bedragen.