Spangesekade 75 e, ROTTERDAM

Galerijwoning
Gebouwd in 2009

83 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

a. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend 3027 GK Rotterdam, Spangesekade 75E,,kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 277, welk appartementsrecht omvat het zevenentachtig/achtduizend éénhonderd dertigste (87/8.130) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 3, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als Panorama-appartementen, omvattende vierentachtig (84) woonappartementen, gelegen op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, vierentachtig (84) afzonderlijke bergingen, gelegen in de (parkeer)kelder, op de begane grond en eerste verdieping, één berging voor de beheerder, gelegen op de eerste verdieping, een fietsenstalling en een containerruimte, gelegen in de kelder, de hydrofoorruimte gelegen op de begane grond en overige algemene ruimten voor techniek, nutsvoorzieningen en dergelijke, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg 1 tot en met 33 (oneven nummers) en Spangesekade 67ABC, 68ABC, 69ABC, 70ABC, 71ABC, 72ABC, 73ABCDE, 74ABCDEFG, 75ABCDEFG, 76ABCDEFG, 77ABCDEFG, 78ABCDEFG, 79ABCDEFG en 80AB te Rotterdam, welk appartementsrecht omvat het twee/vierde (2/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam, deelgemeente Delfshaven in de wijk Spangen aan de Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z, nummer 5012, groot vierenzeventig are en vijftig centiare, met het op die grond gestichte complex, genaamd: Schieoevers V, welk complex bevat:
- éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen, verdeeld in vierentachtig (84) zogenaamde Panorama-appartementen, gelegen op de begane grond, eerste tot en met zevende verdieping, tweeëndertig (32) zogenaamde Stadswoningen, gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, alsmede zes (6) zogenaamde Hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping;
- negenennegentig (99) afzonderlijke bergingen, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping;
- één stallinggarage, gelegen in de kelder, waarin in totaal tweehonderd elf (211) stallingplaatsen zijn gesitueerd, alsmede een algemene opstelplaats voor fietsen;
- een hoofd- en een secundaire entree, diverse technische / algemene ruimten, waaronder ruimten voor containers, trafo en hydrofoor, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin, gesitueerd op het dak van de stallinggarage, alles met toebehoren, gelegen aan de Spangesekade, het Genestetplein, de Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg te Rotterdam;
B. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingplaats gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend Spangesekade ongenummerd te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 70, welk appartementsrecht omvat het één/tweehonderd dertiende (1/213e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Zuid-West woensdag 5 april 2023
Inzet	woensdag 5 april 2023 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 5 april 2023 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	De Randamie & Verstoep Notarissen Posthoornstraat 13-15 3011 WD Rotterdam T: 010 433 03 55 F: 010 414 92 16 E: notaris@drv-notarissen.nl
Behandelaar	mr B.R. de Randamie
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

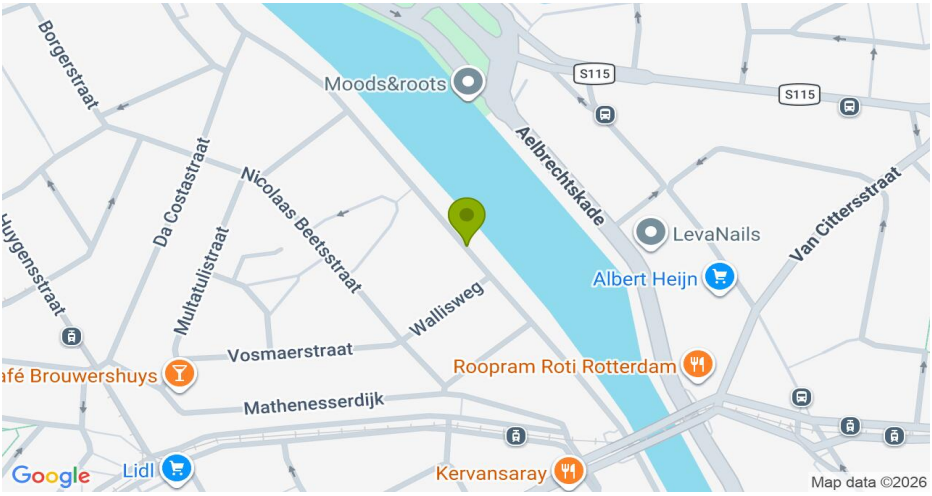
Kenmerken

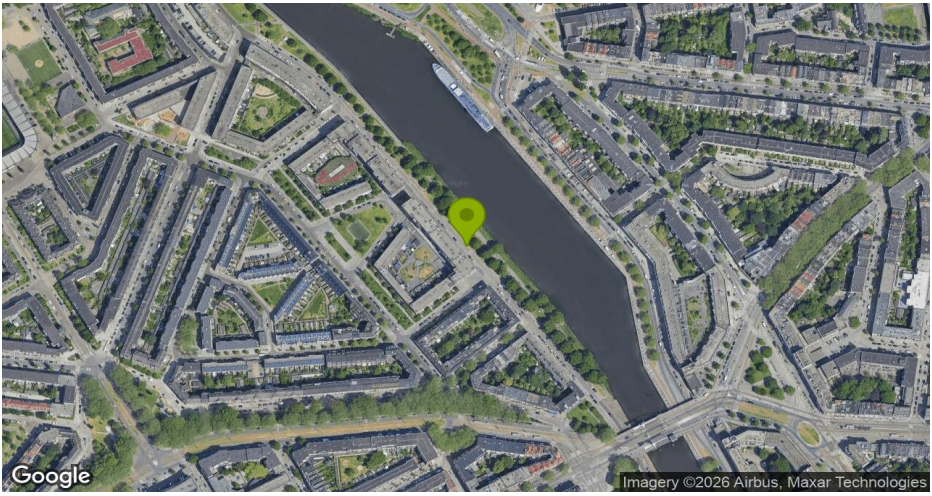
Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	83 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser

Milieuinformatie	Er is door de bevoegde overheid een besluit genomen in de zin van de Wet Bodembescherming. Informatie hierover kunt u inzien bij het notariskantoor, neem hiertoe contact op met de behandelaar. \nPubliekrechtelijke beperkingen, te weten: een kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming, met betrokken bestuursorgaan: Gemeente Rotterdam, afkomstig uit stuk register hypotheken 4 deel 78654 nummer 00155 ingeschreven op dertig juli tweeduizend twintig;

Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Indicatie kosten veiling	€ 8.990,00 (per 04-04-2023 om 14:01 uur)


Borgerstraat
Moods&roots
S115
S115
Aelbrechtskade
Da Costastraat
Nicolaas Beetsstraat
LevaNails
Van Citterstraat
Albert Heijn
Multatulistraat
Wallisweg
Vosmaerstraat
Roopram Roti Rotterdam
Mathenesserdijk
Lidl
Kervansaray
Google
Map data ©2026


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

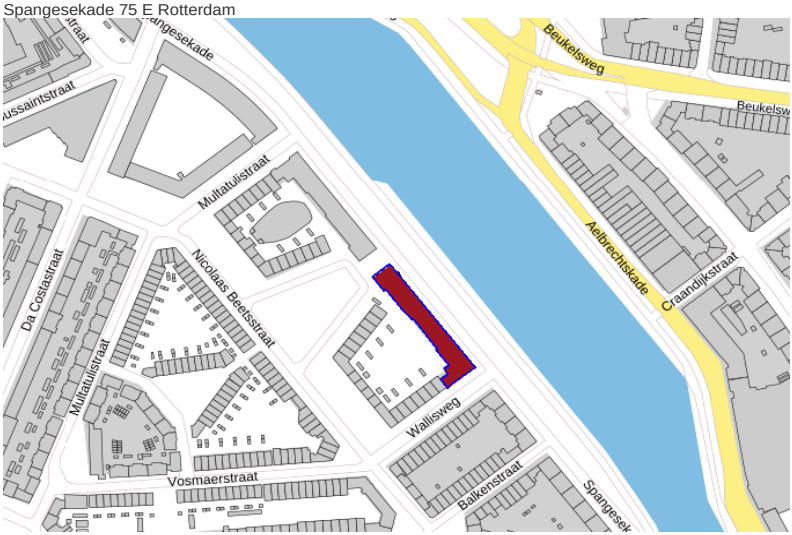
Bijlage

46001_bag-viewer-0599010000475215.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Spangesekade 75 E Rotterdam



Pand	
ID	0599100000752381
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2009
Geconstateerd	Nee
Begindatum	23-09-2015
Documentdatum	23-09-2015
Documentnummer	Corsanr.15/52676
Mutatiedatum	26-09-2015

Verblijfsobject	
ID	0599010000475215
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	83 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	26-10-2016
Documentdatum	26-10-2016
Documentnummer	Corsanr.16/514222

Mutatiedatum	26-10-2016
Gerelateerd hoofdadres	0599200000997500
Gerelateerd pand	0599100000752381
Locatie	x:089867.690, y:437122.880
Nummeraanduiding	
ID	0599200000997500
Postcode	3027GK
Huisnummer	75
Huisletter	E
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	12-03-2010
Documentdatum	12-03-2010
Documentnummer	B&W10/2145
Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000002288
Openbare Ruimte	
ID	0599300000002288
Naam	Spangesekade
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-07-2004
Documentdatum	01-07-2004
Documentnummer	Gem.blad 2004/41
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3086
Woonplaats	
ID	3086
Naam	Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	27-02-2020
Documentdatum	27-02-2020
Documentnummer	Corsanr.20/1871
Mutatiedatum	27-02-2020
Bronhouder	
ID	0599
Naam	Rotterdam

Bijlage

46001_Energielabel opvragen - EP-Online.pdf

Rijksoverheid

Energielabel zoeken

Menu

3027gk75 Zoeken

Status

- [ ] Bestaand
- [ ] Vergunningsaanvraag
- [ ] Oplevering

Gebouwklasse

- [ ] Woningbouw
- [ ] Utiliteitsbouw

Scope

- [ ] Pand
- [ ] Verblijfsobject

Reset

Sorteer op: Registratiedatum Recent - Oud

Resultaten: 6 van 6

3027GK 75 E

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0599010000475215
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	A
Registratiedatum	10-03-2020
Opnamedatum	-
Geldig tot	10-03-2030
Ingetrokken	-

3027GK 75 D

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0599010000475214
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	**A**
EI	1,18
EI geldig voor WWS	1,18
Registratiedatum	08-04-2017
Opnamedatum	04-04-2017
Geldig tot	04-04-2027
Ingetrokken	-

3027GK 75 B

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0599010000475212
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	**A**
EI	1,14
EI geldig voor WWS	1,14
Registratiedatum	20-03-2017
Opnamedatum	17-03-2017
Geldig tot	17-03-2027
Ingetrokken	-

3027GK 75 G

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0599010000475218
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	**A**
EI	1,22
EI geldig voor WWS	1,22
Registratiedatum	21-12-2016
Opnamedatum	19-12-2016
Geldig tot	19-12-2026
Ingetrokken	-

3027GK 75 F

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0599010000475217
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	**A**
EI	1,26
EI geldig voor WWS	1,26
Registratiedatum	04-11-2016
Opnamedatum	17-10-2016

Geldig tot	17-10-2026
Ingetrokken	-

3027GK 75 C

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0599010000475213
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	**B**
EI	1,26
EI geldig voor WWS	1,26
Registratiedatum	11-08-2015
Opnamedatum	27-07-2015
Geldig tot	27-07-2025
Ingetrokken	-

Over deze site

- Uitleg
- Wijzigingen in EP-Online
- Cookies
- Privacy
- Toegankelijkheid
- Kwetsbaarheid melden

Meer informatie over energiebesparing

- Energie besparen
- Gebouwen
- Duurzaam energie opwekken

Contact

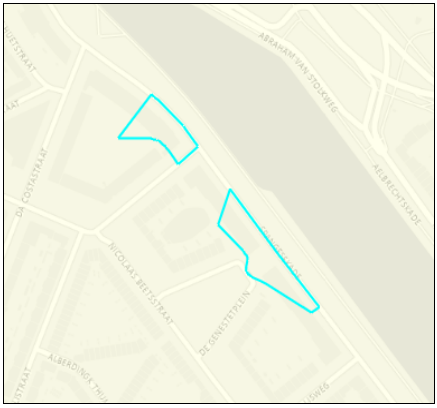
Telefoon: 088 0424242
E-mail: helpdesk

Bijlage

46001_geocontent.pdf

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3027GK

Aanmaakdatum/ -tijd: 12-12-2022 12:37:33



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.

- Kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Niet kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Niet kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Niet kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Niet kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Stedelijk gebied - 0-20 %
- Stedelijk gebied - 20-40 %
- Stedelijk gebied - 40-60 %
- Stedelijk gebied - 60-80 %
- Stedelijk gebied - 80-100 %
- Gegevens beschikbaar op website gemeente

Voor het door u gezochte postcodegebied bestaat een actuele, meer gedetailleerde kaart.

Zie de kaart van Rotterdam

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Bijlage

46001_Kaart _ Bodemloket.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Bodemloket *Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk*

☰ Menu

Home › Kaart

Kaart

Spangesekade 75E, 3027GK Rotterdam

Zoek

Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar
Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

Gegevens aanwezig, status onbekend
Saneringsactiviteit
Voldoende onderzocht/gesaneerd
Onderzoek uitvoeren
Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijnsteengebieden

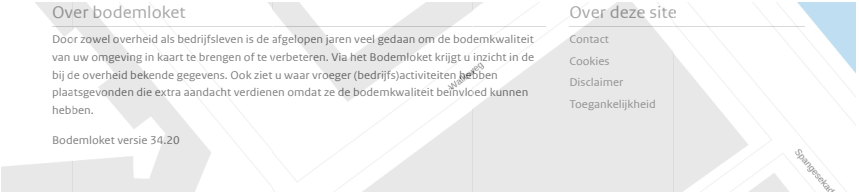
Over bodemloket

Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Bodemloket versie 34.20

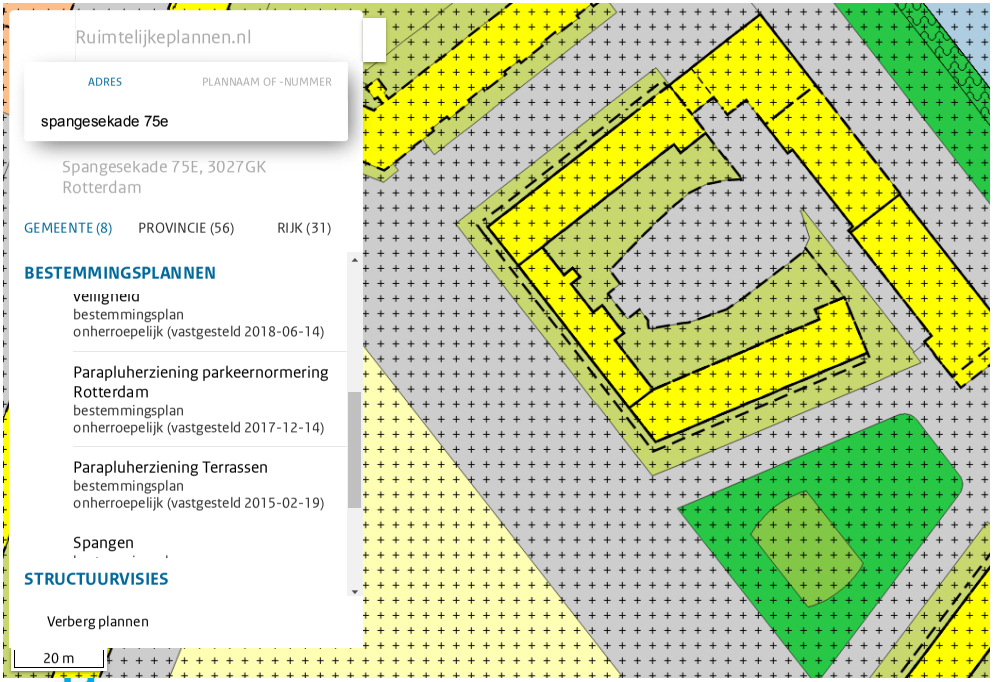
Over deze site

Contact
Cookies
Disclaimer
Toegankelijkheid



Bijlage

46001_Ruimtelijkeplannen.nl.pdf



Centreer marker

Spangen
gemeente Rotterdam
bestemmingsplan
onherroepelijk (2014-05-03)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

89867.7, 437122.9

Enkelbestemming
Wonen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 3

Functieaanduiding
parkeergarage

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 26 m

Bijlage

46001_Spangen_ Artikel 27 Wonen.pdf

Artikel 27 Wonen

Plan: Spangen
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0599.BP1035Spangen-oh01

27.1 Bestemmingsomschrijving
27.2 Bouwregels
27.3 Specifieke gebruiksregels
27.4 Afwijken van de gebruiksregels

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel", tevens voor detailhandel op de begane grond; dit betreft Bilderdijkstraat 149, Van Lennepstraat 54, Mathenesserdijk 126, 128;
c. ter plaatse van de functieaanduiding "dienstverlening", tevens voor dienstverlening op de begane grond, dit betreft Mathenesserdijk 149;
d. ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor", tevens voor kantoren op de begane grond, dit betreft Mathenesserstraat 2, 56, Taanderstraat 26, 55;
e. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca op de begane grond, dit betreft Mathenesserdijk 42, 209, PC Hooftplein 13-20, Van Lennepstraat 280 en Bilderdijkstraat 125;
f. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk", tevens voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, dit betreft Schaepmanstraat 21, PC Hooftplein 8, Bellamystraat 2, Spangesekade 31, Brederodestraat 201, Mathenesserdijk 16, 40, Potgieterstraat 14, Van Harenstraat 7, Dirk Danestraat 7. Op PC Hooftplein 8 ook op de eerste verdieping;
g. ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage", tevens voor een parkeergarage;
h. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang", voor een onderdoorgang;
i. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding overkraging", voor een "overkraging";
j. "Leiding - Hoogspanning", "Waterstaat - Waterkering", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
k. "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 3", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

27.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Leiding - Hoogspanning", "Waterstaat - Waterkering", "Waarde - Archeologie - 1" en/of "Waarde - Archeologie - 3", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

27.2.3 Bebouwingsnormen

a. Ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.
b. Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding overkraging", is een overkraging verplicht.

27.3 Specifieke gebruiksregels

27.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor aan huis gebonden beroep / bedrijf; bedrijven zijn toegestaan t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels ;
b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

27.3.2 Detailhandel

Detailhandelsvestigingen mogen elk niet groter zijn dan 200 m^2 b.v.o., met uitzondering van die vestigingen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan groter zijn; bedoelde grotere maat is dan het maximum.

27.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in 27.3.2 in die zin dat zij eenmalig een vergroting per vestiging kunnen toestaan van maximaal 10% van het bestaande vloeroppervlak.

veilingbiljet.nl

Bijlage

46001_WOZ-Waardeloket - Spangesekade 75E, Rotterdam.pdf

Rijksoverheid

Adres

Adres	Spangesekade 75E
Postcode	3027GK
Woonplaats	Rotterdam

WOZ-Waarde

Identificatie	0599000784724
Grondoppervlakte	om²

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2021	€ 298.000
01-01-2020	€ 269.000
01-01-2019	€ 215.000
01-01-2018	€ 200.000
01-01-2016	€ 150.000
01-01-2015	€ 145.000
01-01-2014	€ 152.000

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

veilingbiljet.nl

Rijksoverheid

Adres

Adres	Spangesekade 75E
Postcode	3027GK
Woonplaats	Rotterdam

Kenmerken

Bouwjaar	2009
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	83m²

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

veilingbiljet.nl

Bijlage

46001_Hoofdsplitsing.pdf

Veiling
biljet.nl

Apeldoorn OZ4 51230/171
18 – 12 – 2006 14:19
Kolster mr. H.M. / TC/2005.003105

12 volgbladen *20061218008349*

40728

HOOFDSPLITSING
Complex Schieoevers – Gebouw V

Heden, achttien december tweeduizend zes, verscheen voor mij, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam:
mevrouw Geertruida Astrid Chrispijn, geboren te Rotterdam op dertig augustus negentienhonderd drieënveertig, werkzaam te mijnen kantore Parklaan 17 en 44, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Proper-Stok Groep B.V.**, aldaar kantoorhoudende aan de Maasboulevard 148, correspondentieadres: Postbus 22050, 3003 DB Rotterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24172190;
hierna genoemd: "**de vennootschap**".
De comparante, handelende als gemeld, verklaart:
dat de vennootschap eigenaar is van een perceel grond gelegen te Rotterdam, deelgemeente Delfshaven in de wijk Spangen aan de Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, kadastraal bekend als gemeente **Rotterdam sectie Z nummer nummer 5012**, groot vierenzeventig are en vijftig centiare;
dat de eigendom van voormeld perceel grond door de vennootschap is verkregen krachtens een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en afstand van het recht om de koopovereenkomst en de levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek te ontbinden alsmede dat artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is, op vier december tweeduizend zes voor mij, notaris, verleden en bij afschrift ingeschreven bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de landelijke openbare registers op vijf december tweeduizend zes in Register 4, deel 51193 nummer 63;
dat de vennootschap beoogt op voormelde grond een complex te stichten, welk complex zal bevatten:
- éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen, verdeeld in vierentachtig (84) zogenaamde Panorama-appartementen, gelegen op de begane grond, eerste tot en met zevende verdieping, tweeëndertig (32) zogenaamde Stadswoningen, gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, alsmede zes (6) zogenaamde Hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping;
- negenennegentig (99) afzonderlijke bergingen, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping;
- één stallinggarage, gelegen in de kelder, waarin in totaal tweehonderd elf (211) stallingplaatsen zijn gesitueerd, alsmede een algemene opstelplaats voor fietsen;
- een hoofd- en een secundaire entree, diverse technische / algemene ruimten, waaronder ruimten voor containers, trafo en hydrofoor, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin, gesitueerd op het dak van de stallinggarage,

alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam;
dat de vennootschap reeds voor het gereedkomen van gemeld complex wenst over te gaan tot splitsing daarvan in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van voormeld Wetboek;
dat de splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad en op welke tekening de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van het complex en de grond, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform artikel 5:109, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 1, 2 en 3;
dat door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee november tweeduizend zes een verklaring is afgegeven, welke verklaring is gesteld op voormelde tekening;
dat volgens deze verklaring de complexaanduiding 5016-A is vastgesteld van het in de splitsing te betrekken complex met de daarbij behorende grond;
dat vorenbedoelde tekening aan deze akte is gehecht;
dat het gemelde perceel grond met de daarop te stichten opstallen zal worden gesplitst in drie (3) appartementsrechten, alle kadastraal bekend als gemeente **Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A**, met de hieronder vermelde appartementsindices:
1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen in de kelder, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als **stallinggarage**, omvattende tweehonderd elf (211) stallingplaatsen, bestemd voor personenauto's, een algemene opstelplaats voor (brom)fietsen, de in-/uitrit met hellingbaan en twee elektrische metalen toegangsdeuren, alsmede een technische ruimte, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam, **appartementsindex 1**;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een gedeelte van het complex, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste tot en met derde verdieping, dat blijkens zijn

inrichting bestemd is om te worden gebruikt als **stads- en hofwoningen**, omvattende zestien (16) stadsbenedenwoningen, gelegen op de begane grond en eerste verdieping, zestien (16) stadsbovenwoningen, gelegen op de tweede en derde verdieping, zes (6) hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, alsmede veertien (14) afzonderlijke bergingen, gelegen in de (parkeer)kelder, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam, **appartementsindex 2**;

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een gedeelte van het complex, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als **Panorama-appartementen**, omvattende vierentachtig (84) woonappartementen, gelegen op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, vierentachtig (84) afzonderlijke bergingen, gelegen in de (parkeer)kelder, op de begane grond en eerste verdieping, één berging voor de beheerder, gelegen op de eerste verdieping, een fietsenstalling en een containerruimte, gelegen in de kelder, de hydrofoorruimte gelegen op de begane grond en overige algemene ruimten voor techniek, nutsvoorzieningen en dergelijke, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog niet genummerd, te Rotterdam, **appartementsindex 3**;

tot welke appartementsrechten de vennootschap, na de hierna te melden splitsing enige gerechtigde is.

VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING/OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De vennootschap stelt bij deze het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek vast.

De inhoud van bedoeld reglement is mede gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor Mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam en van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op achttien januari tweeduizend zes in Register 4, deel 40895 nummer 134.

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "**Akte**":
de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

b. "**Appartementsrecht**":
een bij de Akte tot stand gebracht appartementsrecht;

c. "**Artikel**":
een artikel van het Reglement;

d. "**Beheerder**":
een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het Bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;

e. "**Bestuur**":
het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer Bestuurders;

f. "**Boekjaar**":
het boekjaar van de Vereniging;

g. "**Dag**":
een kalenderdag;

h. "**Eigenaar**":
de gerechtigde tot een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid, Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk Appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

i. "**Gebouw/Complex**":
het te realiseren gebouw/complex of de te realiseren gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;

j. "**Gebruiker**":
degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;

k. "**Gemeenschap**":
de in de splitsing betrokken goederen;

l. "**Gemeenschappelijke Gedeelten**":
die gedeelten van het Complex en/of de Grond die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

m. "**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 l;

n. "**Grond**":
(het recht op) de grond dat/die in de splitsing is betrokken;

o. "**Huishoudelijk Reglement**":
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 58;

p. "**Jaarrekening**":
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;

q. "**Jaarverslag**": het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid;

r. "**Onderappartementsrecht**":
een Appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

s. "**Ondereigenaar**":
de Eigenaar van een Onderappartementsrecht;

t. "**Ondersplitsing**":
de splitsing in Appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

u. "**Privé Gedeelte**":
het gedeelte of de gedeelten van het Complex en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

v. "**Reglement**":
het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de Vereniging en de rechten en plichten van de Eigenaars;

w. "**Reglement van Ondersplitsing**":
het voor de Ondersplitsing geldende Reglement van splitsing;

x. "**Reservefonds**":
het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

y. "**Tekening**":
de tekening ter zake van de hoofdsplitsing in zes (6) Appartementsrechten;

z. "**Vereniging**":
de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

aa. "**Vereniging van Ondereigenaars**":
de Vereniging van Eigenaars ontstaan bij de Ondersplitsing;

bb. "**Vergadering**":
de vergadering van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; en

cc. "**Voorzitter**":
de voorzitter van de Vergadering.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Algemene bepalingen.

2.1. De Eigenaars en de Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de Vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit Artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Complex, de Grond of de Gemeenschappelijke Zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6.

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is - voor zover mogelijk - van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het Complex - voordoen door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.

Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Complex mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke en/of Privé Gedeelten eerst worden uitgeoefend en mag elke andere handeling met betrekking tot het Complex en/of de Grond eerst worden verricht, nadat de daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte bepaalde.

B. Aandelen in de Gemeenschap 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 8.

8.1. De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1: voor één/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2: voor één/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel; en
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 3: voor twee/vierde (2/4de) onverdeeld aandeel.

8.2. De in Artikel 8 lid 1 vermelde aandelen in de Gemeenschap zijn gerelateerd aan de gebruiksoppervlakte (GBO) van een Privé Gedeelte waarop de onderscheiden Appartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven en vervolgens vereenvoudigd naar een percentage van het geheel.

8.3. a. De Eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten, met uitzondering van het hierna sub b bepaalde.
b. Uitkeringen krachtens verzekeringsovereenkomsten of krachtens artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek geschieden echter in verhouding van de verzekerde waarde van de Appartementsrechten die de schade hebben geleden.

8.4. De Eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in de leden 6 tot en met 8 bepaalde, voor de in het eerste lid genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

8.5. In geval 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.

8.6. In afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit Artikel komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de Eigenaars als aldaar vermeld:
a. de in Artikel 9 lid 1 sub a en b bedoelde schulden en kosten met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening van de Eigenaars van de krachtens de Akte ontstane Appartementsrechten waaraan deze zaken dienstbaar zijn en wel in verhouding tot de tellers van de breukdelen van die Appartementsrechten in de Gemeenschap;
b. de in Artikel 9 lid 1 sub f bedoelde premies komen voor rekening van de Eigenaars van de krachtens de Akte ontstane Appartementsrechten en wel voor de bedragen zoals deze door

de betreffende verzekeringmaatschappij voor elk van deze Appartementsrechten bindend zullen worden vastgesteld;

c. de in Artikel 9 lid 1 sub i bedoelde kosten zijn voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten behoeve waarvan deze kosten worden gemaakt en wel in verhouding tot de tellers van de breukdelen van die Appartementsrechten in de Gemeenschap.
Indien voor de registratie van het elektriciteitsverbruik van de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke installaties geen afzonderlijke (tussen)meters aanwezig zijn, zal het elektriciteitsverbruik van elk van die installaties door casu quo in opdracht van het Bestuur zo nauwkeurig mogelijk worden vastgesteld aan de hand van het geïnstalleerd vermogen waarbij rekening wordt gehouden met het gemiddeld aantal uren dat elk van deze installaties in gebruik is;

d. de schulden en kosten verbonden aan Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die slechts dienstbaar zijn aan één Eigenaar of een bepaalde groep van Eigenaars, worden - voor zover in dit lid niet anders is bepaald - gedragen en betaald door de desbetreffende Eigenaar of door de desbetreffende groep van Eigenaars, en wel voor het geheel dan wel overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die Appartementsrechten als vastgesteld in eerste lid van dit Artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.

8.7. Indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit Artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in Artikel 9, lid 1 onder f, juncto Artikel 15, leden 1 en 2, voor rekening van de desbetreffende Eigenaar naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

8.8. Voor zover ten gevolge van het gebruik of (een verandering van) de inrichting van een Privé Gedeelte een hogere verzekeringspremie is verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in Artikel 9, lid 1 onder f, juncto Artikel 15, leden 1 en 2, dan voor andere Privé Gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de Eigenaar van het desbetreffende Privé Gedeelte.

8.9. Alle kosten welke betrekking hebben op een Privé Gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, Reservefonds en onderhoudsplan.

Artikel 9.

9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan;

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van een bepaalde Eigenaar, 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 13, derde lid;

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 15 door de Vergadering is besloten;

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;

h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering;

alles met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 zesde tot en met achtste lid.

9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 41.

Artikel 10.

10.1. Er moet een Reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het Reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in Artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

10.2. Het Bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de Vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

10.4. Over gelden van het Reservefonds kan slechts door de Voorzitter van de Vergadering en één van de Eigenaars, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 11.

11.1. Voor de aanvang van elk Boekjaar legt het Bestuur aan de Vergadering over een begroting voor dat Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9, eerste lid;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10, tweede en derde lid;
c. toevoegingen aan het Reservefonds; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9 tweede lid.

11.2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. 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 8, eerste en zesde tot en met achtste lid.

11.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens het tweede lid van dit Artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de Eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12.

12.1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur de Jaarrekening en het Jaarverslag op. Uit de tot de Jaarrekening behorende balans moet de grootte van het Reservefonds blijken. De tot de Jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b, Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11, eerste lid.

12.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 45, tweede lid, legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de Bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid, Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 57, tweede lid, ter Vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.

12.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8 eerste en zesde tot en met achtste lid.

12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 11, tweede lid, bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

12.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur welke voldoet aan de Wet Omzetbelasting 1968 ten name wordt gesteld van- en rechtstreeks wordt gezonden aan een zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 13.

13.1. Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek ten tijde van de Dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van éénhonderd euro (€ 100,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 41 is niet van toepassing.

13.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in Artikel 8, eerste lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

13.3. 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 14.

14.1. Voor het geval een Appartementsrecht behoort tot een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166, eerste lid, Burgerlijk Wetboek, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een Ondersplitsing.

14.2. In geval van Ondersplitsing zijn de Ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht voortvloeien, voor zover in het Reglement niet anders is bepaald.

E . Verzekeringen.

Artikel 15.

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

15.2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in het eerste lid van dit Artikel 15 bepaalde door de Vergadering vastgesteld. De vraag of het verzekerd bedrag van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste twee zinnen van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid van dit Artikel wordt nageleefd.

15.4. De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) 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.

Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in het laatstgenoemde artikel zal, indien een Eigenaar of Ondereigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar of Ondereigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

15.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van het eerste lid van dit Artikel de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,–) 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 zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.".

15.6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138, Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar respectievelijk Ondereigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht respectievelijk Onderappartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt elk der Eigenaars bij in het tekort, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8, derde en vierde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

15.8. Elk der Eigenaars is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte als bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
Iedere Eigenaar is verplicht de Vereniging onverwijld van een verandering in het Privé Gedeelte schriftelijk in kennis te stellen.
Leidt de verandering en/of het gebruik van het Privé Gedeelte tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 16.

16.1. De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten en de *Gemeenschappelijke Zaken*.

16.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de *Gemeenschappelijke Zaken* nader worden geregeld.

Artikel 17.

17.1. Tot de *Gemeenschappelijke Zaken* en Gemeenschappelijke Gedeelten worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de *Grond*, de *funderingen*, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Complex en de daartoe behorende gebouwen en alle overige tot het Complex behorende *werken van constructieve* en/of dragende aard, het dak van de stallinggarage voor zover gelegen onder het openbaar gebied (inclusief de waterkerende laag), de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de borstweringen, de vluchttrappen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de leidingschachten, de balkons en terrassen (voor zover het de constructie en de daarop aangebrachte afwerklagen betreft), alsmede de vloeren en de wanden en/of muren die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte(n) en (een) Privé Gedeelte(n) of tussen Privé Gedeelten;

b. het binnengebied, gesitueerd op het dak van de stallinggarage, met bestrating, een hellingbaantje en afsluitbaar metalen hekwerk met loopdeur aan de zijde van het Genestetplein, alsmede de in het binnengebied aan te brengen verhoogde groenzone's met groenvoorziening en de tot het binnengebied behorende verlichting, alles met toebehoren;
c. de secundaire entree met hal aan de zijde van de Wallisweg, gelegen op de begane grond en gesitueerd in het Appartementsrecht met index 3, de gang/lifthal, gelegen in de kelder en gesitueerd in het Appartementsrecht met index 1, alsmede de daarbij behorende lift met liftschacht;
d. de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de gevels van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en een Privé Gedeelte, afsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
- de lift (ter plaatse van de secundaire entree);
- het gemeenschappelijke schotelantennesysteem;
- de mechanische ventilatie;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de gemeenschappelijke verlichting;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé Gedeelte;
f. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoonsignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een Privé Gedeelte;

g. de overige collectieve voorzieningen.

17.2. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden in ieder geval niet gerekend:
a. voor wat betreft het Appartementsrecht met index 1:
de muren welke dit Appartementsrecht omsluiten, voor zover het geen dragende muren en/of delen van de fundering zijn, de vloer, de kolommen en het plafond behorend tot dit Appartementsrecht, de bij dit Appartementsrecht behorende installaties met de leidingen, schachten, voorzieningen en overige werken, van de luchtbehandeling en de ventilatie en alle overige Gemeenschappelijke Zaken, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan dat Appartementsrecht;
b. voor wat betreft het Appartementsrecht met index 2:
de muren welke dit Appartementsrecht omsluiten, voor zover het geen dragende muren en/of delen van de fundering zijn, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakinrichting, de raamkozijnen met glas en de deuren en de kozijnen daarvan welke zich in de buitengevels bevinden, de vloeren, de bij dit Appartementsrecht behorende installaties met de leidingen, schachten, voorzieningen en overige werken, van de luchtbehandeling en de ventilatie en alle overige Gemeenschappelijke Zaken, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan dat Appartementsrecht;
c. voor wat betreft het Appartementsrecht met index 3:
de muren welke dit Appartementsrecht omsluiten, voor zover het geen dragende muren en/of delen van de fundering zijn, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakinrichting, de raamkozijnen met glas en de deuren en de kozijnen daarvan welke zich in de buitengevels bevinden, de vloeren, de bij dit Appartementsrecht behorende installaties met de leidingen, schachten, voorzieningen en overige werken, van de luchtbehandeling en de ventilatie en alle overige Gemeenschappelijke Zaken, welke uitsluitend dienstbaar zijn aan dat Appartementsrecht;

alles voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

17.4. Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de Dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18.

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

Artikel 19.

De Vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 20.

20.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden.
Hij moet daarbij in acht nemen het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek.

20.2. Een Eigenaar en Gebruiker mag bij zijn medegebruik geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

20.3. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan de Eigenaar van één of meer Appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende Eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak.

Artikel 21.

21.1. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

21.2. De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

21.3 De Vergadering kan tot de in het eerste en tweede genoemde handelingen toestemming verlenen, onder alsdan te stellen voorwaarden.

21.4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen muren planten of heesters te laten opgroeien.

21.5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vereniging, het Bestuur en de regels op te nemen in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Het huisvuil van de Appartementseigenaars behorende tot het Appartementsrecht met index 3 dient in ieder geval te worden gedeponeerd in de daarvoor bestemde vuilcontainers, die zich in de containerruimte in de kelder bevindt.
Het deponeren en opslaan van huisvuil op het loopdek, galerijen of in de trappenhuizen en/of ander Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

21.6. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22.

22.1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een Eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
Aan de toestemming van de Vergadering voor iedere op-, aan- of onderbouw dient een bouwkundig advies vooraf te gaan. Toestemming van de Vergadering na voorafgaand bouwkundig advies is ook benodigd voor verbouwingen, constructieve- en uiterlijke veranderingen.

22.2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Complex of het Privé Gedeelte van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.

22.3. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden verbonden aan die toestemming, wordt voldaan.
Indien voor het aanbrengen van de hiervoor in het tweede lid van dit Artikel bedoelde voorzieningen een vergunning dient te worden aangevraagd, dient de betreffende Eigenaar en/of Gebruiker ten behoeve van wie de voorziening wordt aangebracht, zorg te dragen voor de aanvraag van de betreffende vergunning. De vergunning dient te zijn verkregen, alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht. Vergoedingen van precariorechten zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

22.4. Het is een Eigenaar of Gebruiker zonder toestemming van de Vergadering niet

toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in een Privé Gedeelte bevinden.

22.5. Iedere Eigenaar, Ondereigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 23.

23.1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering in het Complex aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Complex door de verandering in gevaar wordt gebracht.

23.2. In afwijking van het in het eerste lid en het vijfde lid van Artikel 22 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé Gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé Gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Complex.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé Gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé Gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé Gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

23.3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende Privé Gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24.

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten.

Artikel 25.

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

25.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.

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

25.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
- voor wat betreft de Appartementsrecht met index 1: stallinggarage;
- voor wat betreft de Appartementsrechten met indices 2 en 3: woningen en bergingen.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.
Een door de Vergadering verleende toestemming laat onverlet de verplichtingen die voor de Eigenaar voortvloeien uit de publiekrechtelijke bestemming van het Privé Gedeelte.
In geval van een afwijkend gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.
Het Bestuur zal naar aanleiding hiervan nagaan of sprake is van het bepaalde in Artikel 8 achtste lid.

25.5. Het is niet toegestaan in de Privé Gedeelten beroepsmatig activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, noch daarin gelegenheid te geven tot het beroepsmatig (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de Privé Gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

25.6. Indien vermeende overlast als gevolg van de aard van de vloerbedekking en/of de bij het leggen van de vloerbedekking gehanteerde technieken aan de orde is, is het Bestuur bevoegd om op verzoek van de klager een meting te laten uitvoeren.
Indien de meting uitwijst dat een en ander niet voldoet aan de hierna in Artikel 26 bedoelde normen, komen de kosten van bedoelde meting ten laste van de Eigenaar wiens vloerbedekking de overlast veroorzaakt. Deze Eigenaar dient bovendien zodanige maatregelen te treffen dat een en ander alsnog in overeenstemming met bedoelde normen is.
Indien de meting uitwijst dat een en ander wel voldoet aan de hierna in Artikel 26 bedoelde normen is geen sprake van overlast en komen de kosten van de meting ten laste van de klagende Eigenaar.
Vloerbedekking van harde materialen is evenwel te allen tijde toegestaan op de begane grond en in de tot een Privé Gedeelte behorende sanitaire ruimten en bergruimten.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de zich in het Privé Gedeelte bevindende rookmelders in stand te houden inclusief een goedwerkende batterij in iedere rookmelder.

25.7. 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 26.

26.1. De vloerbedekking van de Privé Gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan harde vloeren zoals parket of plavuizen aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van ICO+10dB (gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2).

26.2. De Eigenaars en Gebruikers van de woningen behorende tot de Appartementsrechten met indices 2 en 3 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.

26.3. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.

Artikel 27.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 28.

28.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen (inbraakpreventief)hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 17 eerste lid onder f. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in Artikel 17 eerste lid onder d. die zich in gesloten toestand in het Privé Gedeelte bevinden.

28.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

28.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé Gedeelte of met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of de 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 Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

28.4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van (dak)bedekking onder de privé balkons en/of (dak)terrassen dient die Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende

Eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.

28.5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een Bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot de Privé Gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

28.6. Glasschade in of aan een Privé Gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 30.

30.1. Alle Privé Gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

30.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken Privé Gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade aan dat/die Privé Gedeelte(n) voor rekening van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

30.3. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

30.4. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé Gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het laatstbedoelde Privé Gedeelte.

Artikel 31.

31.1. 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 onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen en bergingen.

31.2. De privé balkons en/of (dak)terrassen zullen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die balkons/terrassen overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons en/of (dak)terrassen en daaronder gelegen (dak)bedekking.

31.3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin of op een balkon/terras te hebben, waardoor het uitzicht van de andere Eigenaar(s) of Gebruiker(s) en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw/Complex zouden worden belemmerd.
Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming dierenhokken, tenten en dergelijke in een tuin te plaatsen.

31.4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren van de stadsbenedenwoningen planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de stadsbovenwoningen behorende tot de Appartementsrecht met index 2.

Artikel 32.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33.

Het in de Artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé Gedeelte

34.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.

34.2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

34.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een Gebruiker is het in de Artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

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

Artikel 35.

35.1. Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, 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 eerste lid, Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een Eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé Gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het Bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het Bestuur voor akkoord is ondertekend.

35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.

35.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht 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. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

35.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de Rechtbank, sector kanton, op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.

35.5. 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, Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

35.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien.

35.7. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur meedelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd het in lid 1 van dit Artikel bepaalde en de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

Artikel 36.

36.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

36.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende Privé Gedeelte.

Artikel 37.

37.1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn Privé Gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in Artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

37.2. De Gebruiker die zonder de in Artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé Gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur hieruit op kosten van de Eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

37.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé Gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De Artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte

Artikel 39

39.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

a. de bepalingen van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128, Burgerlijk Wetboek of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;

c. door zijn aanwezigheid in het Complex aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Complex;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

39.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

39.3. 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 tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter Vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

39.4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van Artikel 52 vijfde en zesde lid.

39.5. 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.

39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van één maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid van dit artikel bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130, Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

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

39.8. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de Vergadering besluiten dat de Vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende Vergadering van Ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

39.9. Het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht van een Appartementsrecht.

Artikel 40.

40.1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen.
Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal.
De Eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn Appartementsrecht de administratief Beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe Eigenaar(s).
Het Bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte van overdracht te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken Eigenaar op de Dag van de overdracht aan de Vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de Vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar.

40.2. Ingeval van vestiging van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en een eventueel Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter en zullen de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

40.3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit Artikel moet de nieuwe Eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

40.4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake van het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, de oude en de nieuwe Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

40.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 52, zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in Artikel 52, vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
40.6. Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.
40.7. Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in de leden 1 tot en met 5 van dit Artikel 40 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot te verlangen.
40.8. Indien de Vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
40.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.
40.10. Indien een Appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de openbare verkoop plaatsvinden aan de gevel van het betreffende Privé Gedeelte.

L. Overtredingen.

Artikel 41.

41.1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het Reglement of van het eventuele Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, door een Eigenaar of door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
41.2. Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem een eenmalige of een dagboete 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 betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.
41.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden toegevoegd aan het Reservefonds.
41.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is Artikel 13, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.
41.5. Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

M. Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging.

(i) Algemene Bepalingen.

Artikel 42.

42.1. Bij deze wordt opgericht: de Vereniging.
42.2. De naam van de Vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars Complex Schieoevers V te Rotterdam**, zij is gevestigd te Rotterdam.
De Vereniging kan handelen onder de naam: **V.v.E. Complex Schieoevers V**.
42.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Complex en de Grond en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
42.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de Eigenaars of aan derden van dat Appartementsrecht/registergoed.
42.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Complex en de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43.

43.1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen door de Eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het Reglement, alsmede door andere baten.
43.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.
43.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.
43.4. De Vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het Reservefonds.

Artikel 44.

Het Boekjaar is het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste Boekjaar dat loopt vanaf de datum waarop de Vereniging in werking treedt tot en met de éénendertigste december van het daaropvolgende jaar.
Ingeval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan dit Boekjaar.

(ii) De Vergadering.

Artikel 45.

45.1. De Vergaderingen worden gehouden te Rotterdam op een nader door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen.

45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een Vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze Vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12 tweede lid, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze Vergadering zijn Jaarverslag uit.

45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat tenminste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur.

45.4. Indien een door Eigenaars verlangde Vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de Vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een Vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit Reglement.

45.5. De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. 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.

45.6. De Voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.

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

45.8. De oproeping ter Vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) Dagen - de Dag van oproeping en van Vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15, Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de Vergadering.
Elke Eigenaar is tot uiterlijk zeven (7) Dagen voor de Vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het Bestuur – dan wel per fax of e-mail – bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige Eigenaars daarvan in kennis te stellen.

45.9. Alle ter Vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen.
Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.
De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46.

46.1. Van het verhandelde in de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces- verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de Voorzitter en het Bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering.

46.2. Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de Vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

46.3. Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47.

47.1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

47.2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt vier (4).

47.3. Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn Appartementsrecht zoals aangeduid in Artikel 8 eerste lid.

47.3. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het Bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars in de verhouding zoals bij de Ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de

onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste Appartementsrecht en de andere Appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.
De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het Reglement van Ondersplitsing anders is bepaald.
De Ondereigenaars zijn bevoegd de Vergadering van Eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het Bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de Vergadering het woord te voeren.

47.4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48.

48.1. Indien een Appartementsrecht aan meer Eigenaars toekomt, anders dan ingevolge een Ondersplitsing, zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

48.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter Vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de Rechtbank, sector kanton, te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49.

Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47, derde lid en Artikel 48, eerste lid.
Een Bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter Vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50.

50.1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter Vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

50.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

50.3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51.

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130, Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de Dag volgende op de Dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 59.

Artikel 52.

52.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De Vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in Artikel 8, zesde

lid, voor rekening komen van één Eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat/die Appartementsrecht(en).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement of zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
Een aldus door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

52.2. De beslissing over het onderhoud van de in het eerste lid onder a van dit Artikel 52 bedoelde Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het in Artikel 56 tweede lid bepaalde. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

52.3. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover deze zich niet in de Privé Gedeelten bevinden, alsmede aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het Gemeenschappelijk Gedeelte.

52.4. 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.

52.5. Besluiten door de Vergadering tot:
a. het doen van buiten het in Artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang 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 aantal stemmen, uitgebracht in een Vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van Artikel 50, eerste lid, is van overeenkomstige toepassing.
In een Vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

52.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze Vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende Vergadering een tweede Vergadering is als bedoeld in dit Artikel. In deze Vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter Vergadering kan worden uitgebracht.

52.7. 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 (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.

52.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

52.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke Eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in Artikel 8 vierde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

(iii) Bestuur van de Vereniging.

Artikel 53.

53.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer Bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal Bestuurders.
Indien het Bestuur uit meer Bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een Voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als Bestuurder(s).

53.2. Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de Bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
53.3. De Bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een Bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
53.4. Het Bestuur is belast met het bestuur van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 43. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
53.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, 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, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
53.6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende ($1/10^e$) gedeelte van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.
53.7. Het Bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
53.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) Dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een Vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is;
de tweede zin van Artikel 50, eerste lid, is van toepassing.
d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de Vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten Vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
53.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
53.10. *Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.*

Artikel 54.

54.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.
54.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
54.3. Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 40, derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in Artikel 35, eerste lid, wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
54.4. Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122, vijfde lid, Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55.

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

Artikel 56.

56.1. De Vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur - op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.
56.2. De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.

register hypotheken 4

Veiling biljet.nl

IV. Commissies.

Artikel 57.

57.1. De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

57.2. De Vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter van de Vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement.

Artikel 58.

58.1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a. besluiten als bedoeld in Artikel 52, eerste lid, onder b en de uitwerking daarvan;
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
c. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
d. de orde van de Vergadering;
e. de instructie aan het Bestuur;
f. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van commissies;
g. het behandelen van klachten;
h. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
i. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in Artikel 52, negende lid;
j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,
alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige Reglement is geregeld.

58.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128, Burgerlijk Wetboek moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

58.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

58.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 52, vijfde lid. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

58.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

58.6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 59.

59.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaar(s) niet wens(t)(en) mee te werken aan een beoogde wijziging, kan zijn/hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140, Burgerlijk Wetboek.

59.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.

59.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde Vergadering moet worden vermeld dat tijdens die Vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

59.4. Het bepaalde in het derde lid van Artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.

59.5. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a, Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.

59.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de Dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

59.7. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de

splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

59.8. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 60.

Opheffing van de splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende, Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 61.

Geschillen tussen de Eigenaars onderling of tussen één of meer Eigenaar(s) en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 62. Overgangsbepalingen

62.1. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

62.2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten door de vennootschap aan derden is geleverd.

62.3. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de Vergadering.

62.4. Elke appartementseigenaar dient in de akte van levering waarbij het Appartementsrecht door hem/haar wordt verkregen dan wel in een separate notariële akte onherroepelijk volmacht te verlenen aan het Bestuur van de Vereniging of aan een door het Bestuur aan te wijzen gemachtigde om het onderhavige Reglement en/of de Tekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van deze Akte of van de Tekening. Deze volmacht vervalt na verloop van twee jaren nadat het laatste appartement is opgeleverd. Wijziging van de breukdelen bedoeld in Artikel 8 eerste lid op basis van de volmacht is alleen mogelijk indien en voor zover de aanpassing bewerkstelligt dat het breukdeel van een of meer appartementsrechten nadien correspondeert met het werkelijke aantal gebruiksoppervlakten (GBO's), zoals in Artikel 8 eerste lid bedoeld. Wijziging krachtens de volmacht in de aan een Appartementsrecht toe te rekenen servicekosten, bijvoorbeeld in de kostentoerekening zoals bedoeld in Artikel 8 zesde lid, is slechts mogelijk als deze tot gevolg heeft dat eigenaren die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.

Artikel 63. Slotbepalingen

1. **Index**

Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het in Artikel 15, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis tweeduizend is éénhonderd (2000=100).
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.
Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumenten-prijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit Artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

II. *Op de rechthebbenden zijn van toepassing de volgende*
ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VERKOOP EN LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN VAN ROTTERDAM,
welke voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering, in welke akte is bepaald dat de levering onder andere is geschied, voor zover daarvan in die akte niet is afgeweken, onder de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, hierna te noemen "de Algemene Voorwaarden", zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van elf maart tweeduizend drie en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam verleden en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers te Rotterdam op dertien maart tweeduizend drie Register Hypotheken 4, deel 40098 nummer 38.
Toestemming bij splitsing en vervreemding
In verband met het in artikel 14 van gemelde Algemene Voorwaarden gestelde geldt het navolgende:

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de eigenaar niet bevoegd de onroerende zaak of een gedeelte daarvan:
   a. te splitsen in appartementsrechten; of
   b. te vervreemden, indien de onroerende zaak een andere bestemming heeft dan wonen, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
2. Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
3. De Vereniging van Eigenaars zal er op toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt.
4. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
5. Bij overtreding van het hiervoor sub 2, 3 en 4 bepaalde zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden - van zowel de Vereniging van Eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

De Gemeente heeft toestemming tot de onderhavige splitsing verleend, waarvan blijkt uit een brief van de Gemeente, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht..

III **BIJZONDERE VOORWAARDEN**
welke eveneens voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering, waarvan te dezen speciaal wordt verwezen naar de vestiging en aanvaarding van erfdienstbaarheden, zoals omschreven in artikel 12 van die Bijzondere Voorwaarden en woordelijk luidende:
Artikel 12
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
Ten behoeve van de Onroerende Zaak als ***heersend erf*** *en ten laste van de daaraan grenzende aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceelsgedeelten als* ***dienend erf*** *worden bij deze* ***"om niet"*** *gevestigd en aanvaard al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand van de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing – na voltooiing daarvan – ten opzichte van de omliggende percelen (die eigendom zijn van de Gemeente) blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van:*

- *funderingen met toebehoren en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die zich ondergronds in het dienend erf bevinden;*
- *overbouwingen zoals dakoverstekken met toebehoren, balkons en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die uitsteken over het dienend erf; alsmede*
- *rioleringen en verdere geleidingen.*

De Gemeente zal de gerechtigde(n) tot het heersend erf geen retributie in rekening brengen. Eventuele schade aan het dienend erf als gevolg van werkzaamheden, die door de gerechtigde(n) tot het heersend erf moeten worden verricht ten behoeve van de onder deze erfdienstbaarheden vallende voorzieningen, zal door en voor rekening van de gerechtigde(n) tot het heersend erf worden hersteld, een en ander ter goedkeuring van de Gemeente.
GEDOOGPLICHTEN

1. De Eigenaars zijn verplicht te gedogen dat de daartoe bestemde in het Complex aanwezige gemeenschappelijke traforuimte door de naamloze vennootschap N.V. Eneco gevestigd te Rotterdam, of haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, hierna genoemd: "Eneco", om niet worden gebruikt voor het aanbrengen, in eigendom hebben, onderhouden, verzorgen, zo nodig verwijderen en vernieuwen van de daarin aan te brengen installaties.
   De Eigenaars zullen eveneens gedogen dat Eneco leidingen van de openbare weg naar de traforuimte aanlegt, houdt, onderhoudt en weer wegneemt.
   Een en ander onder de navolgende voorwaarden:
   a. Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van genoemde werken is voor rekening van Eneco.
   b. Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden, die betrekking hebben op het inwendige van de traforuimte alsmede op het vervangen van de deur(en) toegang gevende tot die ruimte zijn voor rekening en risico van Eneco. Het schilderwerk van de buitenkant der deur(en) komt voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
   c. De Eigenaars dragen er zorg voor dat een vrije toegang tot - en het onbelemmerd gebruik van de traforuimte en de leidingstro(o)k(en) gewaarborgd is en blijft en dat de ventilatiecapaciteit van de roosters in de buitengevel niet wordt verkleind of belemmerd.
   d. Alle baten en lasten die op de traforuimte, de installaties en de leidingen rusten - waaronder begrepen de zakelijke lasten voor welke ten aanzien van de traforuimte de Eigenaars, al dan niet gezamenlijk worden aangeslagen, komen ten behoeve - en ten laste van Eneco.
2. De Eigenaars van het Appartementsrecht met index 3 zijn verplicht te gedogen dat het tot dat Appartementsrecht behorende hoogste dak, waarop schotelantennes ten behoeve van het gemeenschappelijke schotelantenne systeem worden geplaatst, wordt betreden ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud en reparatie, vernieuwing daaronder begrepen, van de schotels en het systeem.

VOLMACHT
Van de volmacht op de comparante blijkt uit een onderhandse akte, welke aan de Akte zal worden gehecht.
WOONPLAATSKEUZE
Tenslotte verklaarde de comparante voor de nakoming en tenuitvoerlegging dezer woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minute, thans Parklaan 17 en 44 te Rotterdam.
De comparante is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de akte vermeld.
Na het mededelen van de zakelijke inhoud van de akte aan de comparante en het geven van een toelichting daarop heeft deze verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Vervolgens is de akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om [illegible].
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

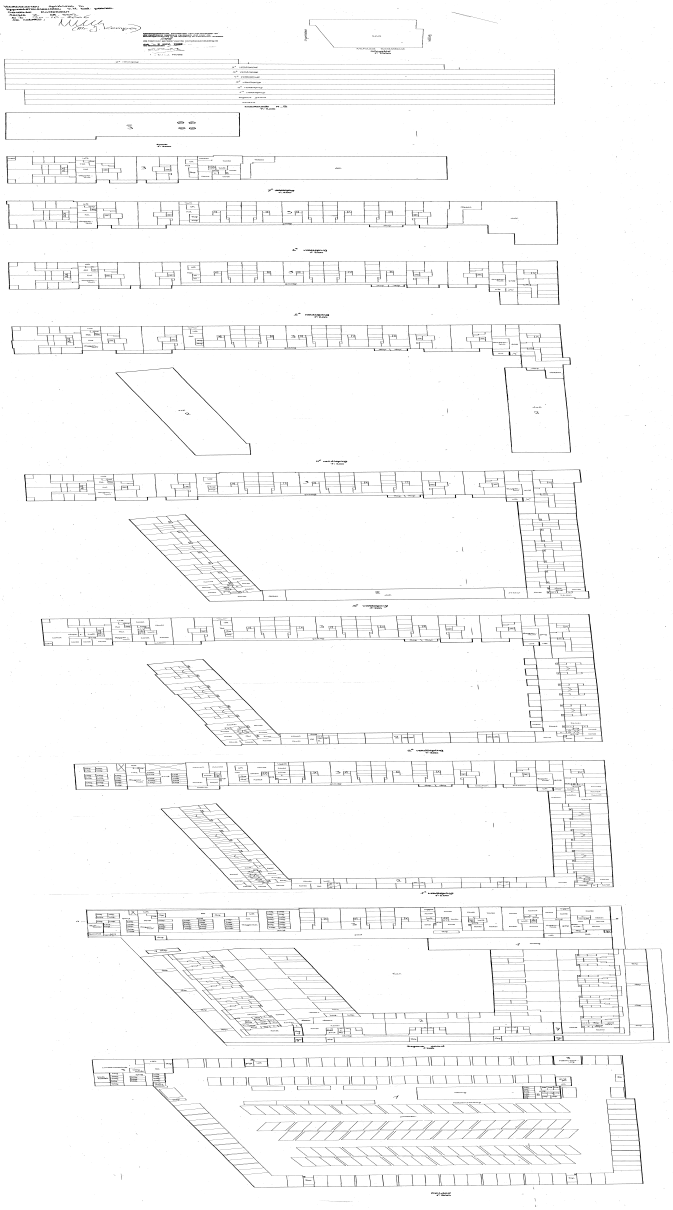
(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

register hypotheken 4

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 18-12-2006 om 14:19 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51230 nummer 171.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20061218000132.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Veiling
biljet.nl

Uitgegeven voor afschrift
w.g. H.M. Kolster

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat deze tekening eensluidend is met de tekening gehecht aan het het ter inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage 20061218-000132

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 51230 nummer 171
te Apeldoorn

Port.nr. 48728

Bijlage

46001_Ondersplitsing woningen.pdf

Veiling
biljet.nl

Apeldoorn OZ4 51230/174
18 – 12 – 2006 14:19
Kolster mr. H.M. / TC/2006.003105

20061218008352

16 volgbladen

48731

ONDERSPLITSING
Complex Schieoevers – Gebouw V
Panorama-appartementen

Heden, achttien december tweeduizend zes, verscheen voor mij, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam::
mevrouw Geertruida Astrid Chrispijn, geboren te Rotterdam op dertig augustus negentienhonderd drieënveertig, werkzaam te mijnen kantore Parklaan 17 en 44, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Proper-Stok Groep B.V.**, aldaar kantoorhoudende aan de Maasboulevard 148, correspondentieadres: Postbus 22050, 3003 DB Rotterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24172190;
hierna genoemd: "**de vennootschap**".
De comparante, handelende als gemeld, verklaart:
dat de vennootschap gerechtigd is tot:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 3**, welk appartementsrecht omvat:

a. het twee/vierde (2/4de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam, deelgemeente Delfshaven in de wijk Spangen aan de Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente **Rotterdam sectie Z nummer nummer 5012**, groot vierenzeventig are en vijftig centiare, met het op die grond te stichten/gestichte complex, genaamd: Schieoevers V, welk complex zal bevatten:
   - éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen, verdeeld in vierentachtig (84) zogenaamde Panorama-appartementen, gelegen op de begane grond, eerste tot en met zevende verdieping, tweeëndertig (32) zogenaamde Stadswoningen, gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, alsmede zes (6) zogenaamde Hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping;
   - negenennegentig (99) afzonderlijke bergingen, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping;
   - één stallinggarage, gelegen in de kelder, waarin in totaal tweehonderd elf (211) stallingplaatsen zijn gesitueerd, alsmede een algemene opstelplaats voor fietsen;
   - een hoofd- en een secundaire entree, diverse technische / algemene ruimten, waaronder ruimten voor containers, trafo en hydrofoor, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin, gesitueerd op het dak van de stallinggarage,

   alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam;
b. het recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als **Panorama-appartementen**, omvattende vierentachtig (84) woonappartementen, gelegen op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, vierentachtig (84) afzonderlijke bergingen, gelegen in de (parkeer)kelder, op de begane grond en eerste verdieping, één berging voor de beheerder, gelegen op de eerste verdieping, een fietsenstalling en een containerruimte, gelegen in de kelder, de hydrofoorruimte gelegen op de begane grond en overige algemene ruimten voor techniek, nutsvoorzieningen en dergelijke, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog niet genummerd, te Rotterdam;

hierna te noemen: **"de onroerende zaak"**;
dat *de onroerende zaak is ontstaan bij akte van splitsing in appartementsrechten op heden voor mij,* notaris, verleden;
dat de onroerende zaak in eigendom aan de vennootschap toebehoort en dat de vennootschap er de volle beschikkingsbevoegdheid over heeft;
dat de vennootschap reeds vóór het gereedkomen van het complex tot ondersplitsing van gemelde onroerende zaak in appartementsrechten wenst over te gaan in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van voormeld Wetboek;
dat de (onder)splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad en op welke tekening de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van de onroerende zaak en de grond, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform artikel 5:109, tweede lid van voormeld Wetboek, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 253 tot en met 336;

dat het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren (onder)appartementsrechten;
dat door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig november tweeduizend zes een verklaring is afgegeven, welke verklaring is gesteld op voormelde tekening;
dat volgens deze verklaring de complexaanduiding 5016-A is gehandhaafd van de in de ondersplitsing te betrekken onroerende zaak;
dat vorenbedoelde tekening aan deze akte is gehecht;
dat gemelde onroerende zaak zal omvatten vierentachtig (84) appartementsrechten, alle kadastraal bekend gemeente **Rotterdam sectie Z, complexaanduiding 5016-A**, met de hieronder vermelde appartementsindices:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 159) met loggia, gelegen op de begane grond, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 253;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 158) met loggia, gelegen op de begane grond, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 254;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 157) met loggia, gelegen op de begane grond, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 255;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 156) met loggia, gelegen op de begane grond, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 256;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 155), gelegen op de begane grond, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 257;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 154), gelegen op de begane grond, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 258;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 153) met loggia, gelegen op de begane grond, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 259;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 169) met balkon, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 260;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 168) met loggia, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 261;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 167) met loggia, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 262;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 166) met loggia, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 263;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 165) met loggia, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 264;
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 164) met loggia, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 265;

14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 163) met balkon, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 266;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 162) met balkon, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 267;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 161) met loggia, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 268;
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 160) met balkon, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen in de kelder (stallinggarage), met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 269;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 182) met balkon, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 270;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 181) met balkon, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 271;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 180) met balkon, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 272;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 179) met balkon, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 273;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 178) met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 274;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 177) met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 275;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 176) met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 276;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 175) met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 277;
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 174) met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 278;
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 173) met balkon, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 279;
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 172) met balkon, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 280;
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 171) met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke

berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 281;

30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 170) met balkon, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 282;
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 195) met balkon, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 283;
32. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 194) met balkon, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 284;
33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 193) met balkon, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 285;
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 192) met balkon, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 286;
35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 191) met loggia, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 287;
36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 190) met loggia, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 288;
37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 189) met loggia, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 289;
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 188) met loggia, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 290;
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 187) met loggia, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 291;
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 186) met balkon, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 292;
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 185) met balkon, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 293;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 184) met loggia, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 294;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 183) met balkon, gelegen op de derde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 295;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 208), gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 296;

45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 207) met balkon, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 297;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 206) met balkon, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 298;
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 205) met balkon, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 299;
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 204) met loggia, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 300;
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 203) met loggia, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 301;
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 202) met loggia, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 302;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 201) met loggia, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 303;
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 200) met loggia, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 304;
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 199) met balkon, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 305;
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 198) met balkon, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 306;
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 197) met loggia, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 307;
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 196) met (dak)terras, gelegen op de vierde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 308;
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 221) met balkon, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 309;
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 220) met balkon, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 310;
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 219) met balkon, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 311;
60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 218) met balkon, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke

berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 312;

61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 217) met loggia, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 313;
62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 216) met loggia, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 314;
63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 215) met loggia, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 315;
64. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 214) met loggia, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 316;
65. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 213) met loggia, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 317;
66. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 212) met balkon, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 318;
67. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 211) met balkon, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 319;
68. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 210) met loggia, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 320;
69. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 209) met balkon, gelegen op de vijfde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 321;
70. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 231) met balkon, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 322;
71. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 230), gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 323;
72. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 229) met balkon, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 324;
73. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 228) met balkon, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 325;
74. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 227) met loggia, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 326;
75. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 226) met loggia, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 327;

76. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 225) met loggia, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 328;
77. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 224) met loggia, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 329;
78. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 223) met loggia, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 330;
79. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 222) met balkon en (dak)terras, gelegen op de zesde verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 331;
80. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 236) met balkon, gelegen op de zevende verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 332;
81. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 235) met loggia, gelegen op de zevende verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 333;
82. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 234) met balkon, gelegen op de zevende verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 334;
83. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 233) met balkon, gelegen op de zevende verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 335; en
84. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het panorama-appartement (bouwnummer 232) met (dak)terras, gelegen op de zevende verdieping, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, thans nog ongenummerd, appartementsindex 336;

tot welke appartementsrechten de vennootschap, na de hierna te melden splitsing enige gerechtigde is.

VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING EN OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN (ONDER)EIGENAARS

De vennootschap stelt bij deze het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek vast.

De inhoud van bedoeld reglement is mede gebaseerd op het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op zestien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 40994 nummer 138.

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen komt dat reglement thans *integraal te luiden als volgt:*

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "**Akte**":
de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het Reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

b. "**Akte van hoofdsplitsing**":
de akte waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het Reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

c. "**Appartementsrecht**":
een bij de Akte tot stand gebracht appartementsrecht;

d. "**Artikel**":
een artikel van het Reglement;

e. **"Beheerder"**:
een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het Bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;

f. **"Bestuur"**:
het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

g. **"Boekjaar"**:
het boekjaar van de Vereniging;

h. **"Complex"**:
de gebouwen die in de Hoofdsplitsing zijn betrokken;

i. **"Dag"**:
een kalenderdag;

j. **"Eigenaar"**:
de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;

k. **"Gebouw"**:
het gedeelte van het Complex, ingericht als panorama-appartementen, dat in de splitsing is betrokken;

l. **"Gebruiker"**:
degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;

m. **"Gemeenschap"**:
het in de Ondersplitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

n. **"Gemeenschappelijke Gedeelten"**:
die gedeelten van het Gebouw en/of de Grond, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

o. **"Gemeenschappelijke Zaken"**:
alle zaken, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaars of een bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder n;

p. **"Grond"**:
(het recht op) de grond die in de Ondersplitsing is betrokken;

q. **"Hoofdappartementsrecht"**:
het Appartementsrecht met index 2 dat bij de Akte is gesplitst in vierentachtig (84) (onder)appartementsrechten;

r. **"Hoofdsplitsing"**:
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

s. **"Hoofdvereniging"**:
de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van hoofdsplitsing op heden voor mij, notaris, verleden en genaamd: **"Vereniging van Eigenaars Complex Schieoevers V te Rotterdam "**;

t. **"Huishoudelijk Reglement"**:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 58;

v. **"Jaarrekening"**:
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;

w. **"Jaarverslag"**:
het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid;

x. **"Ondersplitsing"**:
de bij de Akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

y. **"Privé Gedeelte"**:
het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

z. **"Reglement"**:
het reglement van Ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de Vereniging en de rechten en plichten van de (onder)Eigenaars;

aa. **"Reglement van de hoofdsplitsing"**:

het voor de Hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing hetwelk integraal is opgenomen in de Akte van hoofdsplitsing;

bb. **"Reservefonds"**:
het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

cc. **"Tekening"**:
de tekening ter zake van de ondersplitsing in vierentachtig (84) Appartementsrechten;

dd. **"Vereniging"**:
de vereniging van (onder)Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

ee. **"Vergadering"**:
de vergadering van (onder)Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

ff. **"Vergadering van de hoofdsplitsing"**:
de vergadering van eigenaars krachtens de Hoofdsplitsing;

gg. **"Voorzitter"**:
de voorzitter van de Vergadering.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Algemene bepalingen.

2.1. De Eigenaars en de Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
Het vorenstaande geldt eveneens voor het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement en de eventuele verdere regels van de Hoofdsplitsing.

2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers of aan Eigenaars of Gebruikers van de overige in de Hoofdsplitsing betrokken Appartementsrechten toebrengen. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de Hoofdsplitsing betrokken Appartementsrechten, of aan de belangen van de Vereniging of de Hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit Artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw, de Grond of de Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 (ook die van de Hoofdsplitsing), is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6.
Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is – voor zover mogelijk – van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het Gebouw – voordoen door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.
Een krachtens (huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering en/of van de Vergadering van de hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw mag eerst worden

aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig Reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of Privé Gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte of in de Akte van hoofdsplitsing bepaalde.

B. Aandelen in de Gemeenschap 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 8.

8.1. De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 253, 254, 255, 261 tot en met 265, 274 tot en met 278, 287 tot en met 291, 300 tot en met 304, 313 tot en met 317 en 326 tot *en met* 330: *ieder voor zeven en tachtig/achtduizend éénhonderd dertigste* (87/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 256: voor achtentachtig/achtduizend éénhonderd dertigste (88/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 257, 266, 279, 292, 305 en 318: ieder voor éénhonderd twee/achtduizend éénhonderd dertigste (102/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 258, 267, 280, 293, 306 en 319: ieder voor éénhonderd zeventien/achtduizend éénhonderd dertigste (117/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 259, 268, 281, 307 en 320: ieder voor éénhonderd dertien/achtduizend éénhonderd dertigste (113/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 260,272, 273, 285, 286, 298, 299, 211, 312, 331, 334 en 335: ieder voor éénhonderd drie/achtduizend éénhonderd dertigste (103/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 269, 282, 295 en 321: ieder voor éénennegentig/achtduizend éénhonderd dertigste (91/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 270, 271, 283, 284, 296, 297, 309, 310, 322, 323, 332 en 333: ieder voor zevenennegentig/achtduizend éénhonderd dertigste (97/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met *index 294: voor* éénhonderd drieëntwintig/achtduizend éénhonderd dertigste (123/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 308: voor vijfennegentig/achtduizend éénhonderd dertigste (95/4130ste) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 324 en 325: ieder voor éénhonderd één/achtduizend éénhonderd dertigste (101/4130ste) onverdeeld aandeel; en
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 336: voor éénhonderd acht/achtduizend éénhonderd dertigste (108/4130ste) onverdeeld aandeel.

8.2. De in Artikel 8 lid 1 vermelde aandelen in de Gemeenschap zijn gerelateerd aan de gebruiksoppervlakte (GBO) van een Privé Gedeelte waarop de onderscheiden Appartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven en vervolgens vereenvoudigd naar een percentage van het geheel.

8.3. a. De Eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten, met uitzondering van het hierna sub b bepaalde.
b. Uitkeringen krachtens verzekeringsovereenkomsten of krachtens artikel 5.136 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek geschieden echter in verhouding van de verzekerde waarde van de Appartementsrechten die de schade hebben geleden.

8.4. De Eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in de lid 5 bepaalde, voor de in het eerste lid genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

8.5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 van dit Artikel komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de Eigenaars als aldaar vermeld:
a. de administratie- en vergaderkosten van de Vereniging en van het Bestuur alsmede de aan de Beheerder verschuldigde vergoeding en voorts alle overige kosten welke niet kunnen worden gerelateerd aan de oppervlakten van de individuele Appartementsrechten, waarvan de breukdelen als bedoeld in lid 1 van dit Artikel een afgeleide zijn. Al deze kosten komen voor gelijke delen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 253 tot en met 336;

b. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9 lid 1 sub a en b voor wat betreft de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, zoals onder meer de kosten van schoonhouden en/of onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing daaronder begrepen, van de hoofdentree aan de Spangesekade, met centrale hal, postkasten en bellentableau, de liften, liftschachten en liftinstallaties (met uitzondering van de lift, liftschacht en installatie ter plaatse van de secundaire entree), de hallen, de (vlucht)trappenhuizen, de trappen, de gangen, de galerijen, het loopdek op de begane grond, de fietsenstalling in de kelder (stallinggarage), de ruimten voor de bergingen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping, de berging van de beheerder op de eerste verdieping, de algemene ruimte(n) voor nutsvoorzieningen, berg- en werkkasten, de containerruimte, de ruimte(n) voor technische installaties zoals de liftinstallaties en de hydrofoor, van alle kosten de betreffende reserveringen daaronder begrepen. Al deze kosten komen voor gelijke delen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 253 tot en met 336;

c. de schulden en kosten verbonden aan Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die slechts dienstbaar zijn aan één Eigenaar of een bepaalde groep van Eigenaars, worden - voor zover in dit lid niet anders is bepaald - gedragen en betaald door de desbetreffende Eigenaar of door de desbetreffende groep van Eigenaars, en wel voor het geheel dan wel overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die Appartementsrechten als vastgesteld in lid 1 van dit Artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.

Indien voor de registratie van het elektriciteitsverbruik van de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke installaties geen afzonderlijke (tussen)meters aanwezig zijn, zal het elektriciteitsverbruik van elk van die installaties door casu quo in opdracht van het Bestuur zo nauwkeurig mogelijk worden vastgesteld aan de hand van het geïnstalleerd vermogen waarbij rekening wordt gehouden met het gemiddeld aantal uren dat elk van deze installaties in gebruik is.

8.6. Indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in het eerste lid van dit Artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in Artikel 9 eerste lid onder f juncto Artikel 15 eerste en tweede lid, voor rekening van de desbetreffende Eigenaar naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

8.7. Voor zover ten gevolge van het gebruik of (een verandering van) de inrichting van een Privé Gedeelte een hogere verzekeringspremie is verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in Artikel 9 eerste lid onder f juncto Artikel 15 eerste en tweede lid, dan voor andere Privé Gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de Eigenaar van het desbetreffende Privé Gedeelte.

8.8. Alle kosten welke betrekking hebben op een Privé Gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar, voor zover daarvoor geen speciale regeling is getroffen in het vijfde lid van dit Artikel.

8.9. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de Akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de Eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het Reglement.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, Reservefonds en onderhoudsplan.

Artikel 9.

9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan;

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen 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 een bepaalde Eigenaar, 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 13 derde lid;

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 15 door de Vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
h. de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het verbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. de bijdragen verschuldigd krachtens het Reglement van de Hoofdsplitsing;
k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de hoofdsplitsing;

alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het Reglement van de Hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de Eigenaars komen en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 vijfde lid.

9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 41.

Artikel 10.

10.1. Er moet een Reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het Reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in Artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

10.2. Het Bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de Vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

10.4. Over gelden van het Reservefonds kan slechts door de Voorzitter van de Vergadering en één van de Eigenaars, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 11.

11.1. Voor de aanvang van elk Boekjaar legt het Bestuur aan de Vergadering over een begroting voor dat Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9 eerste lid;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10 tweede en derde lid;
c. toevoegingen aan het Reservefonds; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9 tweede lid.

Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het Reglement van de hoofdsplitsing.

11.2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. 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 8 eerste, vierde en vijfde lid.

11.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens het tweede lid van dit Artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de Eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12.

12.1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur de Jaarrekening en het Jaarverslag op. Uit de tot de Jaarrekening behorende balans moet de grootte van het Reservefonds blijken. De tot de Jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11 eerste lid.

12.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 45 tweede lid legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de Bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 57 tweede lid ter Vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.

12.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8 vierde en vijfde lid.

12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

12.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur welke voldoet aan de Wet Omzetbelasting 1968 ten name wordt gesteld van- en rechtstreeks wordt gezonden aan een zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 13.

13.1. Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek ten tijde van de Dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.

13.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in Artikel 8 eerste lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

13.3. 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 14.

14.1. Voor het geval een Appartementsrecht behoort tot een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien.

14.2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk Appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen.

Artikel 15.

15.1. Met inachtneming van het bepaalde in Artikel 15 van het Reglement van de hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het Bestuur 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 gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het Bestuur van de Hoofdvereniging is aangegaan.

15.2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in het eerste lid van dit Artikel 15 bepaalde door de Vergadering vastgesteld. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de Ondersplitsing betrokken Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. 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 van dit Artikel wordt nageleefd.

15.4. De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) 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.
De gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgemeld artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

15.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste drie zinnen van het eerste lid van dit Artikel de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (EUR 11.345,=) 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 zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.".

15.6. In geval door de Vergadering in overleg met de Hoofdvereniging 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 schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt elk der Eigenaars bij in het tekort, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8, eerste lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

15.8. Elk der Eigenaars is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte als bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
Iedere Eigenaar is verplicht de Vereniging onverwijld van een verandering in het Privé Gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

15.9. Leidt het gebruik van een Privé Gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

15.10 De verdeling van de schadepenningen op grond van de collectieve opstalverzekering zal – bij algehele teloorgang van het Gebouw in overleg met de Hoofdvereniging – worden uitgekeerd in de verhouding als is bepaald in Artikel 8 eerste lid en derde lid onder b.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 16.

16.1. De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

16.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 17.

17.1. Tot de Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten worden, voor zover aanwezig, onder meer gerekend:

a. de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Gedeelten vermeld in het Reglement van de hoofdsplitsing;

b. de, niet onder a vallende, muren welke het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht met index 3 omsluiten, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de leidingschachten, de constructies van de balkons en de (dak)terrassen (de waterkerende laag daaronder begrepen), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte(n) en (een) Privé Gedeelte(n) of tussen Privé Gedeelten;

c. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de hoofdentree, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de galerijen, het loopdek op de begane grond, de algemene fietsenstalling in de kelder (stallinggarage), de ruimten voor de bergingen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping, voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte, de berging van de beheerder op de eerste verdieping, de algemene ruimte(n) voor nutsvoorzieningen, berg- en werkkasten, de containerruimte, de ruimte(n) voor technische installaties zoals de liftinstallaties en de hydrofoor;

d. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een Privé Gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van balkons en terrassen, ook voor zover aanwezig binnen een Privé Gedeelte;

e. zowel de raamkozijnen met de glazenramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en een Privé Gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

f. de installaties/systemen met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, waaronder in ieder geval begrepen die van:
- de liften;
- de hydrofoor;
- voor zover aanwezige pompputten;
- de verwarming en/of warm watervoorziening;
- het gemeenschappelijke schotelantennesysteem;
- de rook- en branddetectie;
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de gemeenschappelijke verlichting;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé Gedeelte;

g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater en gootwater, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een Privé Gedeelte;

h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centraal paneel voorzien van drukknoppen, beltrafo, intercom, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de Privé Gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidinegn, voorzieningen en overige werken, alsmede de postkasten;

i. de overige, niet onder a vallende, collectieve voorzieningen.

17.2. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden in ieder geval niet gerekend:

a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een Privé Gedeelte vanaf de meterkast;

b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van een Privé Gedeelte;

c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé Gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

17.4. Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de Dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Complex of de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering.

Artikel 19.

De Vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere Gemeenschappelijke Zaken.
Indien Gemeenschappelijke Zaken mede betrekking hebben op Gemeenschappelijke Zaken krachtens het Reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de Hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20.

20.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden.
Hij moet daarbij in acht nemen het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het Reglement van de hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement van de Hoofdvereniging en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek.

20.2. Een Eigenaar en Gebruiker mag bij zijn medegebruik geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

20.3. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan de Eigenaar van één of meer Appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende Eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak.

Artikel 21.

21.1. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid dan wel het veroorzaken van stank, 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.

21.2. De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

21.3. De Vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, onder alsdan te stellen voorwaarden.

21.4. De afvoer van huisvuil en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vereniging, het Bestuur en de regels op te nemen in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Het huisvuil dient in ieder geval te worden gedeponeerd in de daarvoor bestemde vuilcontainers, die zich in de containerruimte in de kelder (stallinggarage) bevinden.
Het deponeren en opslaan van huisvuil op terrassen, balkons, gangen, galerijen, hallen of in de trappenhuizen en/of ander Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

21.5. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22.

22.1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een Eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
Aan de toestemming van de Vergadering voor iedere op-, aan- of onderbouw dient een bouwkundig advies vooraf te gaan. Toestemming van de Vergadering na voorafgaand bouwkundig advies is ook benodigd voor verbouwingen, constructieve- en uiterlijke veranderingen.

22.2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw of het Privé Gedeelte van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.

22.3. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden verbonden aan die toestemming, wordt voldaan.
Indien voor het aanbrengen van de hiervoor in het tweede lid van dit Artikel bedoelde voorzieningen een vergunning dient te worden aangevraagd, dient de betreffende Eigenaar en/of Gebruiker ten behoeve van wie de voorziening wordt aangebracht, zorg te dragen voor de aanvraag van de betreffende vergunning. De vergunning dient te zijn verkregen, alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht. Vergoedingen van precariorechten zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

22.4 Het is een Eigenaar of Gebruiker zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in een Privé Gedeelte bevinden.

22.5 Iedere Eigenaar of Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 23.

23.1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering in het Gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

23.2. In afwijking van het in het eerste lid en het vijfde lid van Artikel 22 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé Gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé Gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé Gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé Gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé Gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

23.3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende Privé Gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24.

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten.

Artikel 25.

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

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

Pagina 85 van 193
Datum: 17-09-2026 05:02

25.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht bij het gebruik, het beheer en het onderhoud van het Privé Gedeelte het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen.

25.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten: woning met berging.
Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.
Een door de Vergadering verleende toestemming laat onverlet de verplichtingen die voor de Eigenaar voortvloeien uit de publiekrechtelijke bestemming van het Privé Gedeelte.
In geval van een afwijkend gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
Het Bestuur zal naar aanleiding hiervan nagaan of sprake is van het bepaalde in Artikel 8 zevende lid.

25.5. Het is niet toegestaan in de Privé Gedeelten beroepsmatig activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, noch daarin gelegenheid te geven tot het beroepsmatig (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de Privé Gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

25.6. Indien vermeende overlast als gevolg van de aard van de vloerbedekking en/of de bij het leggen van de vloerbedekking gehanteerde technieken aan de orde is, is het Bestuur bevoegd om op verzoek van de klager een meting te laten uitvoeren.
Indien de meting uitwijst dat een en ander niet voldoet aan de hierna in Artikel 26 bedoelde normen, komen de kosten van bedoelde meting ten laste van de Eigenaar wiens vloerbedekking de overlast veroorzaakt. Deze Eigenaar dient bovendien zodanige maatregelen te treffen dat een en ander alsnog in overeenstemming met bedoelde normen is.
Indien de meting uitwijst dat een en ander wel voldoet aan de hierna in Artikel 26 bedoelde normen is geen sprake van overlast en komen de kosten van de meting ten laste van de klagende Eigenaar.
Vloerbedekking van harde materialen is evenwel te allen tijde toegestaan op de begane grond en in de tot een Privé Gedeelte behorende sanitaire ruimten en bergruimten.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de zich in het Privé Gedeelte bevindende rookmelders in stand te houden inclusief een goedwerkende batterij in iedere rookmelder.

25.7. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26.

26.1. De vloerbedekking van de Privé Gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan harde vloeren zoals parket of plavuizen aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van ICO+10dB (gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2).

26.2. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder goedkeuring van de Vergadering in hun Privé Gedeelten geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
De toestemming van de Vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

26.3. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.

Artikel 27.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 28.

28.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 17, eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van de buitenzijden van deuren en

raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder e, die zich in gesloten toestand in het Privé Gedeelte bevinden.

28.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat eventuele Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

28.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé Gedeelte of 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 Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

28.4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen/balkons dient die Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende Eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.

28.5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een Bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot de Privé Gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

28.6. Glasschade in of aan een Privé Gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 15 of van Artikel 15 van het Reglement van de Hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17 eerste lid, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering of van de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 30.

30.1. Alle Privé Gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

30.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken Privé Gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade aan dat/die Privé Gedeelte(n) voor rekening van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

30.3. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

30.4. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé Gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het laatstbedoelde Privé Gedeelte.

Artikel 31.

De privé balkons en/of (dak)terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en/of terras overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de terrassen, plafonds en daken.

Tevens zullen op de balkons en/of (dak)terrassen geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

Artikel 32.

Toestemmingen als bedoeld in de Artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 25, 26, 27 en 31bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33.

Het in de Artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé Gedeelte

Artikel 34.

34.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.

34.2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

34.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een Gebruiker is het in de Artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
34.4. Het gebruik van een Privé Gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement van de hoofdsplitsing.

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

Artikel 35.

35.1. Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, 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, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een Eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé Gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het Bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het Bestuur voor akkoord is ondertekend.
35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.
35.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht 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. Artikel 5:128, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
35.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de Rechtbank, sector kanton op de voet van artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
35.5. 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.
35.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé Gedeelte.
35.7. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur meedelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd het in lid 1 van dit Artikel bepaalde en de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
35.8. Waar in dit Artikel gesproken wordt over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het Reglement, het Huishoudelijk Reglement respectievelijk zodanige regels van de Hoofdsplitsing.

Artikel 36.

36.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
36.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende Privé Gedeelte.

Artikel 37.

37.1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn Privé Gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in Artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
35.2. De Gebruiker die zonder de in Artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé Gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur hieruit op kosten van de Eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
35.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé Gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

Artikel 38.

De Artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte

Artikel 39.

39.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
a. de bepalingen van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

39.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

39.3. 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 tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter Vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

39.4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van Artikel 52 vijfde en zesde lid.

39.5. 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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het Bestuur van de Hoofdvereniging.

39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

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

39.8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in Artikel 39 achtste lid van het Reglement van de hoofdsplitsing.

39.9. Het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht van een Appartementsrecht.

Artikel 40.

40.1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen.
Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal.
De Eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn Appartementsrecht de administratief Beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe Eigenaar(s).
Het Bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte van overdracht te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken Eigenaar op de Dag van de overdracht aan de Vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de Vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar.

40.2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de Akte en een eventueel Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de

erfpachter, en zullen de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

40.3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit Artikel moet de nieuwe Eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het Bestuur van de Hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

40.4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake van het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, de oude en de nieuwe Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

40.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in Artikel 52, zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in Artikel 52, vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

40.6. Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.

40.7. Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid van dit Artikel 38 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot te verlangen.

40.8. Indien de Vereniging ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

40.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

40.10 Indien een Appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de openbare verkoop plaatsvinden aan de gevel van het Gebouw.

L. Overtredingen.

Artikel 41.

41.1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het Reglement of van het eventuele Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, door een Eigenaar of door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

41.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem een eenmalige of een dagboete 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 betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.

41.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden toegevoegd aan het Reservefonds.

41.4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is Artikel 13, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.

41.5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in Artikel 41 vijfde lid van het Reglement van de hoofdsplitsing.

M. Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging.

(i) Algemene Bepalingen.

Artikel 42.

42.1. Bij deze wordt opgericht de Vereniging.

42.2. De naam van de Vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars Panorama-appartementen van Complex Schieoevers V**, zij is gevestigd te Rotterdam.
De Vereniging kan handelen onder de naam: **V.v.E. Panorama-appartementen Schieoevers V**.

42.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de Hoofdvereniging.

42.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de Eigenaars of aan derden van dat Appartementsrecht/registergoed.

42.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

42.6. De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

Artikel 43.

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

43.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.

43.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.

43.4. De Vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het Reservefonds.

Artikel 44.

Het Boekjaar is het Boekjaar van de Hoofdvereniging.

(ii) De Vergadering.

Artikel 45.

45.1. De Vergaderingen worden gehouden te Rotterdam op een nader door het Bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het Complex.

45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een Vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze Vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12 tweede lid, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze Vergadering zijn Jaarverslag uit.

45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat tenminste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur. Het Bestuur is verplicht een Vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een Vergadering van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die Vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van Eigenaars van de hoofdsplitsing.

45.4. Indien een door Eigenaars verlangde Vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de Vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een Vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit Reglement.

45.5. De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.
Tenzij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd.
Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

45.6. De Voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.

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

45.8. De oproeping ter Vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) Dagen - de Dag van oproeping en van Vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de Vergadering.
Elke Eigenaar is tot uiterlijk zeven (7) Dagen voor de Vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het Bestuur – dan wel per fax of email – bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige Eigenaars daarvan in kennis te stellen.
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de Vergadering van de hoofdsplitsing in.

45.9. Alle ter Vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen.
Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.
De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46.

46.1. Van het verhandelde in de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de Voorzitter en het Bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering.

46.2. Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de Vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

46.3. Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

register hypotheken 4

Artikel 47.

47.1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

47.2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt achtduizend éénhonderd dertig (8.130).

47.3. Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn Appartementsrecht zoals aangeduid in Artikel 8 eerste lid.

47.4. Indien een Vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 44 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de Vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige Vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde Vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

47.5. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

47.6. De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement of het Huishoudelijk Reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 48.

48.1. Indien een Appartementsrecht aan meer Eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

48.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter Vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de Rechtbank sector kanton te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49.

Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47 vierde lid en Artikel 48 eerste lid. Een Bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter Vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50.

50.1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter Vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

50.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

50.3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51.

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de Dag volgende op de Dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 59.

Veiling biljet.nl

Artikel 52.

52.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De Vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in Artikel 8 zesde lid voor rekening komen van één of meer doch niet alle Eigenaar(s), uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat/die Appartementsrecht(en).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement of zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
Een aldus door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

52.2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 onder a van dit Artikel 52 bedoelde Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het in Artikel 56 tweede lid bepaalde. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

52.3. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover deze zich niet in de Privé Gedeelten bevinden alsmede aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het Gemeenschappelijk Gedeelte.

52.4. 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.

52.5. Besluiten door de Vergadering tot:
a. het doen van buiten het in Artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang 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 aantal stemmen, uitgebracht in een Vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van Artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een Vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

52.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze Vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende Vergadering een tweede Vergadering is als bedoeld in dit Artikel. In deze Vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter Vergadering kan worden uitgebracht.

52.7. 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 (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.

52.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

52.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke Eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in Artikel 8 vierde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

52.10 Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

(iii) Bestuur van de Vereniging.

Artikel 53.

53.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer Bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal Bestuurders.
Indien het Bestuur uit meer Bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een Voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als Bestuurder(s).

53.2. Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de Bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.

53.3. De Bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een Bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

53.4. Het Bestuur is belast met het bestuur van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 42. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

53.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, 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, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

53.6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende ($1/10^{e}$) gedeelte van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

53.7. Het Bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

53.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) Dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een Vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is;
de tweede zin van Artikel 49 eerste lid is van toepassing.
d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de Vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten Vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

53.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

53.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54.

54.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.

54.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

54.3. Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in Artikel 35 eerste lid wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

54.4. Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55.

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

Artikel 56.

56.1. De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.

56.2. De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.

56.3. Indien de Hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfden te zijn als degenen die voor de Hoofdvereniging als Beheerder optreden.

IV. Commissies.

Artikel 57.

57.1. De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

57.2. De Vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter van de Vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement.

Artikel 58.

58.1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a. besluiten als bedoeld in Artikel 52, eerste lid, onder b, en de uitwerking daarvan;
b. het gebruik, beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken;
c. het gebruik, beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
d. de orde van de Vergadering;
e. de instructie aan het Bestuur;
f. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van commissies;
g. het behandelen van klachten;
h. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
i. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in Artikel 51 negende lid;
j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,
alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige Reglement is geregeld.

58.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de Hoofdsplitsing.

58.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

58.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 51 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven. Artikel 51 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

58.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

58.6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 59.

59.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.

59.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.

59.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde Vergadering moet worden vermeld dat tijdens die Vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
59.4. Het bepaalde in het derde lid van Artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
59.5. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
59.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de Dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
59.7. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
59.8. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
59.9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 60.

Opheffing van de splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 61.

Geschillen tussen de Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Onder-ondersplitsing

Artikel 62.

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)Appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het Reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 63. Overgangsbepalingen

63.1. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Complex, behoudens het hierna bepaalde.
63.2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de Appartementsrechten door de vennootschap aan derden is geleverd.
63.3. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de Vergadering.
63.4. Bij de eigendomsoverdracht door de vennootschap aan de verkrijger(s) zal door de verkrijger(s) een bedrag van éénhonderd twintig euro (€ 120,=) per verkregen Appartementsrecht (woning) verschuldigd zijn als éénmalige inleg en bestemd als "start/werkkapitaal" van de Vereniging van Eigenaars.
63.5. Elke appartementseigenaar dient in de akte van levering waarbij het Appartementsrecht door hem/haar wordt verkregen dan wel in een separate notariële akte onherroepelijk volmacht te verlenen aan het Bestuur van de Vereniging of aan een door het Bestuur aan te wijzen gemachtigde om het onderhavige Reglement en/of de Tekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van deze Akte of van de Tekening. Deze volmacht vervalt na verloop van twee jaren nadat het laatste appartement is opgeleverd. Wijziging van de breukdelen bedoeld in Artikel 8 eerste lid op basis van de volmacht is alleen mogelijk indien en voor zover de aanpassing bewerkstelligt dat het breukdeel van een of meer appartementsrechten nadien correspondeert met het werkelijke aantal gebruiksoppervlakten (GBO's), zoals in Artikel 8 eerste lid bedoeld. Wijziging krachtens de volmacht in de aan een Appartementsrecht toe te rekenen service-kosten, bijvoorbeeld in de kostentoerekening zoals bedoeld in Artikel 8 vijfde lid, is slechts mogelijk als

deze tot gevolg heeft dat eigenaren die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.

Artikel 64. *Slotbepalingen*

I. **Index**

Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het in Artikel 15, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis tweeduizend is éénhonderd (2000=100).
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.
Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumenten-prijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit Artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

II. Op de rechthebbenden zijn van toepassing de volgende
ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VERKOOP EN LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN VAN ROTTERDAM,
welke voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering, in welke akte is bepaald dat de levering onder andere is geschied, voor zover daarvan in die akte niet is afgeweken, onder de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, hierna te noemen "de Algemene Voorwaarden", zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van elf maart tweeduizend drie en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam verleden en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers te Rotterdam op dertien maart tweeduizend drie Register Hypotheken 4, deel 40098 nummer 38.
Toestemming bij splitsing en vervreemding
In verband met het in artikel 14 van gemelde Algemene Voorwaarden gestelde geldt het navolgende:

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de eigenaar niet bevoegd de onroerende zaak of een gedeelte daarvan:
   a. te splitsen in appartementsrechten; of
   b. te vervreemden, indien de onroerende zaak een andere bestemming heeft dan wonen, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
2. Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
3. De Vereniging van Eigenaars zal er op toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt.
4. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
5. Bij overtreding van het hiervoor sub 2, 3 en 4 bepaalde zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden - van zowel de Vereniging van Eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

De Gemeente heeft toestemming tot de onderhavige splitsing verleend, waarvan blijkt uit een brief van de Gemeente, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht..

III **BIJZONDERE VOORWAARDEN**
welke eveneens voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering van de grond, waarvan te dezen speciaal wordt verwezen naar de vestiging en aanvaarding van erfdienstbaarheden, zoals omschreven in artikel 12 van die Bijzondere Voorwaarden en woordelijk luidende:

Artikel 12
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
Ten behoeve van de Onroerende Zaak als ***heersend erf*** *en ten laste van de daaraan grenzende aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceelsgedeelten als* ***dienend erf*** *worden bij deze* ***"om niet"*** *gevestigd en aanvaard al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand van de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing – na voltooiing daarvan – ten opzichte van de omliggende percelen (die eigendom zijn van de Gemeente) blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van:*

- *funderingen met toebehoren en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die zich ondergronds in het dienend erf bevinden;*
- *overbouwingen zoals dakoverstekken met toebehoren, balkons en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die uitsteken over het dienend erf; alsmede*
- *rioleringen en verdere geleidingen.*

De Gemeente zal de gerechtigde(n) tot het heersend erf geen retributie in rekening brengen. Eventuele schade aan het dienend erf als gevolg van werkzaamheden, die door de gerechtigde(n) tot het heersend erf moeten worden verricht ten behoeve van de onder deze erfdienstbaarheden vallende voorzieningen, zal door en voor rekening van de gerechtigde(n) tot het heersend erf worden hersteld, een en ander ter goedkeuring van de Gemeente.

GEDOOGPLICHTEN
Ten aanzien van gedoogplichten wordt te dezen nog speciaal verwezen naar de in voormelde akte van hoofdsplitsing daartoe opgenomen teksten, welke als volgt luiden:

1. *De Eigenaars zijn verplicht te gedogen dat de daartoe bestemde in het Complex aanwezige gemeenschappelijke traforuimte door de naamloze vennootschap N.V. Eneco gevestigd te Rotterdam, of haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, hierna genoemd: "Eneco", om niet worden gebruikt voor het aanbrengen, in eigendom hebben, onderhouden, verzorgen, zo nodig verwijderen en vernieuwen van de daarin aan te brengen installaties.*
   De Eigenaars zullen eveneens gedogen dat Eneco leidingen van de openbare weg naar de traforuimte aanlegt, houdt, onderhoudt en weer wegneemt.
   Een en ander onder de navolgende voorwaarden:
   a. *Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van genoemde werken is voor rekening van Eneco.*
   b. *Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden, die betrekking hebben op het inwendige van de traforuimte alsmede op het vervangen van de deur(en) toegang gevende tot die ruimte zijn voor rekening en risico van Eneco. Het schilderwerk van de buitenkant der deur(en) komt voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.*
   c. *De Eigenaars dragen er zorg voor dat een vrije toegang tot - en het onbelemmerd gebruik van de traforuimte en de leidingstro(o)k(en) gewaarborgd is en blijft en dat de ventilatiecapaciteit van de roosters in de buitengevel niet wordt verkleind of belemmerd.*
   d. *Alle baten en lasten die op de traforuimte, de installaties en de leidingen rusten - waaronder begrepen de zakelijke lasten voor welke ten aanzien van de traforuimte de Eigenaars, al dan niet gezamenlijk worden aangeslagen, komen ten behoeve - en ten laste van Eneco.*
2. *De Eigenaars van het Appartementsrecht met index 3 zijn verplicht te gedogen dat het tot dat Appartementsrecht behorende hoogste dak, waarop schotelantennes ten behoeve van het gemeenschappelijke schotelantenne systeem worden geplaatst, wordt betreden ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud en reparatie, vernieuwing daaronder begrepen, van de schotels en het systeem.*

BIJZONDERE INSTANDHOUDING- EN ONDERHOUDSPLICHT
Voor de in opdracht van de vennootschap conform het ontwerp en/of de technische omschrijving van het onderhavige bouwplan ter plaatse van de gevels aan het loopdek op de begane grond aan te brengen privacyschermen geldt voor de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 253 tot en met 258 een instandhouding- en onderhoudsplicht.

VOLMACHT
Van de volmacht op de comparante blijkt uit een onderhandse akte, welke aan de Akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE
Tenslotte verklaarde de comparante voor de nakoming en tenuitvoerlegging dezer woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minute thans Parklaan 17 en 44 te Rotterdam.
De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na het mededelen van de zakelijke inhoud van de akte aan de comparante en het geven van een toelichting daarop heeft deze verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee

Veiling biljet.nl

in te stemmen. Vervolgens is de akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om [illegible].
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.: H.M. Kolster)

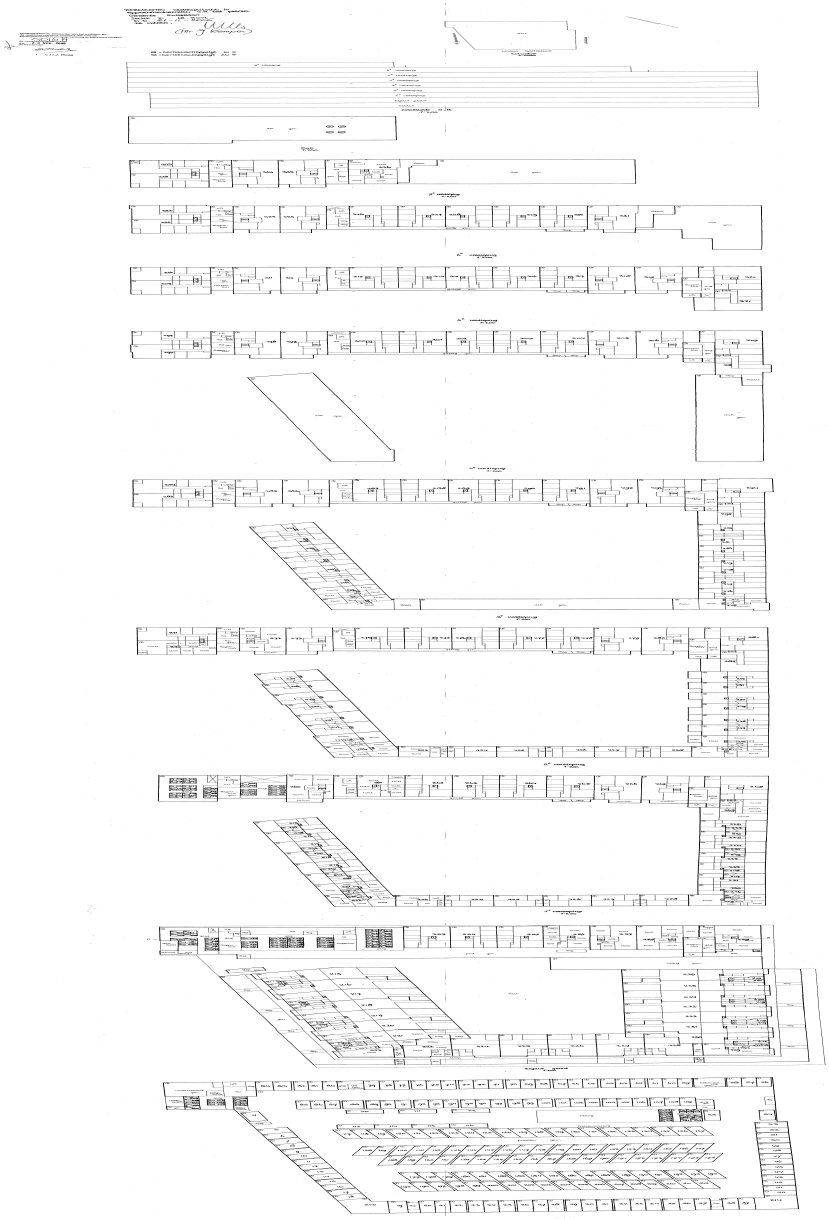
Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

register hypotheken 4

Veilingbiljet.nl

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 18-12-2006 om 14:19 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51230 nummer 174.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20061218000134.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Veiling
biljet.nl

Uitgegeven voor afschrift
w.g. H.M. Kolster

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat deze tekening eensluidend is met de tekening gehecht aan het het ter inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage 20061218-000134

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 51230 nummer 174
te Apeldoorn

Port.nr. 48731

Bijlage

46001_Ondersplitsing stallingsplaatsen.pdf

Veiling
biljet.nl

Apeldoorn OZ4 51230/172
18 – 12 – 2006 14:19
Koister mr. H.M. / TC/2006.003105

20061218008350

15 volgbladen

40729

Veiling biljet.nl

ONDERSPLITSING
Complex Schieoevers – Gebouw V
Stallinggarage

Heden, achttien december tweeduizend zes, verscheen voor mij, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam:
mevrouw Geertruida Astrid Chrispijn, geboren te Rotterdam op dertig augustus negentienhonderd drieënveertig, werkzaam te mijnen kantore Parklaan 17 en 44, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Proper-Stok Groep B.V.**, aldaar kantoorhoudende aan de Maasboulevard 148, correspondentieadres: Postbus 22050, 3003 DB Rotterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24172190;
hierna genoemd: "**de vennootschap**".
De comparante, handelende als gemeld, verklaart:
dat de vennootschap gerechtigd is tot:
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 1**, welk appartementsrecht omvat:
a. het één/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam, deelgemeente Delfshaven in de wijk Spangen aan de Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente **Rotterdam sectie Z nummer nummer 5012**, groot vierenzeventig are en vijftig centiare, met het op die grond te stichten/gestichte complex, genaamd: Schieoevers V, welk complex zal bevatten:
- éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen, verdeeld in vierentachtig (84) zogenaamde Panorama-appartementen, gelegen op de begane grond, eerste tot en met zevende verdieping, tweeëndertig (32) zogenaamde Stadswoningen, gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, alsmede zes (6) zogenaamde Hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping;
- negenennegentig (99) afzonderlijke bergingen, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping;
- één stallinggarage, gelegen in de kelder, waarin in totaal tweehonderd elf (211) stallingplaatsen zijn gesitueerd, alsmede een algemene opstelplaats voor fietsen;
- een hoofd- en een secundaire entree, diverse technische / algemene ruimten, waaronder ruimten voor containers, trafo en hydrofoor, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin, gesitueerd op het dak van de stallinggarage,

alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam;
b. het recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen in de kelder, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als **stallinggarage**, omvattende tweehonderd elf (211) stallingplaatsen, bestemd voor personenauto's, een algemene opstelplaats voor (brom)fietsen, de in-/uitrit met hellingbaan en twee elektrische metalen toegangsdeuren, alsmede een technische ruimte, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam;

hierna te noemen: **"de onroerende zaak"**;
dat de onroerende zaak is ontstaan bij akte van splitsing in appartementsrechten op heden voor mij, notaris, verleden;
dat de onroerende zaak in eigendom aan de vennootschap toebehoort en dat de vennootschap er de volle beschikkingsbevoegdheid over heeft;
dat de vennootschap reeds vóór het gereedkomen van het complex tot ondersplitsing van gemelde onroerende zaak in appartementsrechten wenst over te gaan in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van voormeld Wetboek;
dat de (onder)splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad en op welke tekening de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van de onroerende zaak en de grond, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform artikel 5:109, tweede lid van voormeld Wetboek, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 4 tot en met 214;
dat het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren (onder)appartementsrechten;
dat door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig november tweeduizend zes een verklaring is afgegeven, welke verklaring is gesteld op voormelde tekening;

Veiling biljet.nl

dat volgens deze verklaring de complexaanduiding 5016-A is gehandhaafd van de in de ondersplitsing te betrekken onroerende zaak;
dat vorenbedoelde tekening aan deze akte is gehecht;
dat gemelde onroerende zaak zal omvatten tweehonderd elf (211) appartementsrechten, alle kadastraal bekend gemeente **Rotterdam sectie Z, complexaanduiding 5016-A**, met de hieronder vermelde appartementsindices:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 222), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 4;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 223), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 5;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 224), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 6;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 225), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 7;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 226), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 8;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 227), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 9;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 228), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 10;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 229), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 11;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 115), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 12;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 116), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 13;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 117), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 14;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 118), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 15;
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 119), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 16;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 120), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 17;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 121), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 18;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 123), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 19;
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 124), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 20;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 125), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 21;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 126), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 22;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 127), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 23;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 128), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 24;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 129), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 25;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 130), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 26;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 131), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 27;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 132), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 28;
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 133), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 29;
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 134), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 30;
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 135), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 31;

29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 136), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 32;
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 137), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 33;
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 138), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 34;
32. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 139), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 35;
33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 140), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 36;
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 141), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 37;
35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 142), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 38;
36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 143), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 39;
37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 145), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 40;
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 146), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 41;
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 147), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 42;
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 148), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 43;
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 149), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 44;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 150), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 45;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 151), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 46;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 152), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 47;
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 153), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 48;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 154), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 49;
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 155), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 50;
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 156), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 51;
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 157), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 52;
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 158), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 53;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 159), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 54;
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 160), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 55;
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 161), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 56;
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 162), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 57;
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 163), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 58;
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 164), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 59;
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 165), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 60;
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 166), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 61;
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 167), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 62;

60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 168), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 63;
61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 169), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 64;
62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 170), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 65;
63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 171), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 66;
64. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 172), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 67;
65. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 173), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 68;
66. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 174), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 69;
67. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 175), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 70;
68. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 176), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 71;
69. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 177), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 72;
70. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 178), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 73;
71. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 179), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 74;
72. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 180), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 75;
73. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 181), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 76;
74. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 182), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 77;
75. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 183), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 78;
76. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 184), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 79;
77. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 185), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 80;
78. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 186), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 81;
79. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 187), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 82;
80. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 188), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 83;
81. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 189), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 84;
82. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 190), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 85;
83. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 191), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 86;
84. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 192), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 87;
85. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 193), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 88;
86. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 194), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 89;
87. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 195), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 90;
88. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 196), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 91;
89. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 197), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 92;
90. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 198), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 93;

91. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 199), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 94;
92. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 200), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 95;
93. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 201), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 96;
94. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 202), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 97;
95. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 203), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 98;
96. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 204), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 99;
97. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 205), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 100;
98. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 206), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 101;
99. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 207), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 102;
100. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 208), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 103;
101. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 209), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 104;
102. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 210), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 105;
103. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 211), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 106;
104. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 212), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 107;
105. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 213), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 108;
106. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 214), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 109;
107. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 215), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 110;
108. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 216), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 111;
109. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 217), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 112;
110. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 221), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 113;
111. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 220), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 114;
112. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 219), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 115;
113. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 218), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 116;
114. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 230), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 117;
115. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 231), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 118;
116. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 232), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 119;
117. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 233), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 120;
118. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 234), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 121;
119. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 235), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 122;
120. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 236), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 123;
121. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 124;

122. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 125;
123. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 126;
124. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 127;
125. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 128;
126. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 129;
127. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 130;
128. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 131;
129. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 132;
130. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 133;
131. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 134;
132. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 135;
133. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 136;
134. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 137;
135. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 138;
136. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 139;
137. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 140;
138. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 141;
139. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 142;
140. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 143;
141. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 144;
142. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 145;
143. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 146;
144. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 147;
145. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 148;
146. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 149;
147. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 150;
148. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 151;
149. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 152;
150. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 153;
151. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 154;
152. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 155;

153. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 156;
154. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 157;
155. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 158;
156. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 159;
157. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 160;
158. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 161;
159. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 162;
160. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 163;
161. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 164;
162. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 165;
163. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 166;
164. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 167;
165. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 168;
166. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 169;
167. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 170;
168. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 171;
169. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 172;
170. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 173;
171. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 174;
172. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 175;
173. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 176;
174. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 177;
175. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 178;
176. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 179;
177. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 180;
178. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 181;
179. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 182;
180. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 183;
181. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 184;
182. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 185;
183. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 186;

184. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 187;
185. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 188;
186. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 189;
187. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 190;
188. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 191;
189. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 192;
190. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 193;
191. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 194;
192. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 195;
193. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 196;
194. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 197;
195. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 198;
196. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 199;
197. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 200;
198. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 201;
199. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 202;
200. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 203;
201. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 204;
202. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 205;
203. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 206;
204. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 207;
205. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 208;
206. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 209;
207. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 210;
208. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 211;
209. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 212;
210. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 122), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 213;
211. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 144), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 214;

tot welke appartementsrechten de vennootschap, na de hierna te melden splitsing enige gerechtigde is.

VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING EN OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN (ONDER)EIGENAARS

De vennootschap stelt bij deze het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek vast.

De inhoud van bedoeld reglement is mede gebaseerd op het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een

akte op zestien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 40994 nummer 138.
Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In het reglement wordt verstaan onder:

a. **"Akte"**:
de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het Reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

b. **"Akte van hoofdsplitsing"**:
de akte waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het Reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

c. **"Appartementsrecht"**:
een bij de Akte tot stand gebracht appartementsrecht;

d. **"Artikel"**:
een artikel van het Reglement;

e. **"Beheerder"**:
een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het Bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;

f. **"Bestuur"**:
het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

g. **"Boekjaar"**:
het boekjaar van de Vereniging;

h. **"Complex"**:
de gebouwen die in de Hoofdsplitsing zijn betrokken;

i. **"Dag"**:
een kalenderdag;

j. **"Eigenaar"**:
de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;

k. **"Gebouw"**:
het gedeelte van het Complex, ingericht als stallinggarage met stallingplaatsen, dat in de splitsing is betrokken;

l. **"Gebruiker"**:
degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;

m. **"Gemeenschap"**:
het in de Ondersplitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

n. **"Gemeenschappelijke Gedeelten"**:
die gedeelten van het Gebouw en/of de Grond, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

o. **"Gemeenschappelijke Zaken"**:
alle zaken, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaars of een bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder n;

p. **"Grond"**:
(het recht op) de grond die in de Ondersplitsing is betrokken;

q. **"Hoofdappartementsrecht"**:
het Appartementsrecht met index 1 dat bij de Akte is gesplitst in tweehonderd elf (211) (onder)appartementsrechten;

r. **"Hoofdsplitsing"**:
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

s. **"Hoofdvereniging"**:

de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van hoofdsplitsing op heden voor mij, notaris, verleden en genaamd: **"Vereniging van Eigenaars Complex Schieoevers V te Rotterdam "**;

t. **"Huishoudelijk Reglement"**:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 57;

v. **"Jaarrekening"**:
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;

w. **"Jaarverslag"**:
het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid;

x. **"Ondersplitsing"**:
de bij de Akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

y. **"Privé Gedeelte"**:
het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

z. **"Reglement"**:
het reglement van Ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de Vereniging en de rechten en plichten van de (onder)Eigenaars;

aa. **"Reglement van de hoofdsplitsing"**:
het voor de Hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing hetwelk integraal is opgenomen in de Akte van hoofdsplitsing;

bb. **"Reservefonds"**:
het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

cc. **"Tekening"**:
de tekening ter zake van de ondersplitsing in tweehonderd elf (211) Appartementsrechten;

dd. **"Vereniging"**:
de vereniging van (onder)Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

ee. **"Vergadering"**:
de vergadering van (onder)Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

ff. **"Vergadering van de hoofdsplitsing"**:
de vergadering van eigenaars krachtens de Hoofdsplitsing;

gg. **"Voorzitter"**:
de voorzitter van de Vergadering.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Algemene bepalingen.

2.1. De Eigenaars en de Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
Het vorenstaande geldt eveneens voor het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement en de eventuele verdere regels van de Hoofdsplitsing.

2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers of aan Eigenaars of Gebruikers van de overige in de Hoofdsplitsing betrokken Appartementsrechten toebrengen. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de Hoofdsplitsing betrokken Appartementsrechten, of aan de belangen van de Vereniging of de Hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit Artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw, de Grond of de Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke

hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 (ook die van de Hoofdsplitsing), is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6.

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is – voor zover mogelijk – van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het Gebouw – voordoen door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.

Een krachtens (huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering en/of van de Vergadering van de hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig Reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of Privé Gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte of in de Akte van hoofdsplitsing bepaalde.

B. Aandelen in de Gemeenschap 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 8.

8.1. De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 212: ieder voor één/tweehonderd dertiende (1/213de) onverdeeld aandeel; en
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 213 en met 214: ieder voor twee/tweehonderd dertiende (2/213de) onverdeeld aandeel.

8.2. De in Artikel 8 lid 1 vermelde aandelen in de Gemeenschap zijn gerelateerd aan de gebruiksoppervlakte (GBO) van een Privé Gedeelte waarop de onderscheiden Appartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven en vervolgens vereenvoudigd naar een percentage van het geheel.

8.3. a. De Eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten, met uitzondering van het hierna sub b bepaalde.

b. Uitkeringen krachtens verzekeringsovereenkomsten of krachtens artikel 5.136 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek geschieden echter in verhouding van de verzekerde waarde van de Appartementsrechten die de schade hebben geleden.

8.4. De Eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in de leden 5 en 6 bepaalde, voor de in het eerste lid genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

8.5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 van dit Artikel komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de Eigenaars als aldaar vermeld:

a. de administratie- en vergaderkosten van de Vereniging en van het Bestuur alsmede de aan de Beheerder verschuldigde vergoeding en voorts alle overige kosten welke niet kunnen worden gerelateerd aan de oppervlakten van de individuele Appartementsrechten, waarvan de breukdelen als bedoeld in lid 1 van dit Artikel een afgeleide zijn. Al deze kosten komen voor gelijke delen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 214;

b. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9 lid 1 sub a en b voor wat betreft de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, zoals onder meer de kosten van schoonhouden en onderhoud van de vloeren van de rij- en hellingbanen, reparatie en eventuele vernieuwing daaronder begrepen, van de technische ruimte, alsmede de trappen van en naar de begane grond, voorts het onderhoud, reparatie, stroomverbruik en eventuele vernieuwing van de verlichting met daarbij behorende installatie, de twee elektrische met handzenders bedienbare metalen toegangsdeuren, de loopdeur ter plaatse

van de in- en uitgang ten behoeve van voetgangers/fietsers met bijbehorende trap met fietsgoot, de fietsbeugels/fietsrekken, alsmede het ventilatiesysteem met schachten, van alle kosten de betreffende reserveringen daaronder begrepen. Al deze kosten komen voor gelijke delen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 214;

c. de kosten van het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing van de vloeren van de Privé Gedeelten met bestemming stallingplaats, de betreffende reserveringen daaronder begrepen, komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 214 en wel in verhouding tot de tellers van de breukdelen van die Appartementsrechten;

d. de schulden en kosten verbonden aan Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die slechts dienstbaar zijn aan één Eigenaar of een bepaalde groep van Eigenaars, worden - voor zover in dit lid niet anders is bepaald - gedragen en betaald door de desbetreffende Eigenaar of door de desbetreffende groep van Eigenaars, en wel voor het geheel dan wel overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die Appartementsrechten als vastgesteld in lid 1 van dit Artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.

Indien voor de registratie van het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke Gemeenschappelijke Gedeelten en/of het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke installaties geen afzonderlijke (tussen)meters aanwezig zijn, zal het elektriciteitsverbruik van elk van die installaties door casu quo in opdracht van het Bestuur zo nauwkeurig mogelijk worden vastgesteld aan de hand van het geïnstalleerd vermogen waarbij rekening wordt gehouden met het gemiddeld aantal uren dat elk van deze installaties in gebruik is.

8.6. Alle kosten welke betrekking hebben op een Privé Gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar, voor zover daarvoor geen speciale regeling is getroffen in lid 5 van dit Artikel.

8.7. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de Akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de Eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het Reglement.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, Reservefonds en onderhoudsplan.

Artikel 9.

9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan;

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen 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 een bepaalde Eigenaar, 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 13 derde lid;

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 15 door de Vergadering is besloten;

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;

h. de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het verbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk word aangeslagen;

j. de bijdragen verschuldigd krachtens het Reglement van de Hoofdsplitsing;

k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars a zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van d Vergadering of van de Vergadering van de hoofdsplitsing;

alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het Reglement van de Hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de Eigenaars komen en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 vijfde lid.

9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 40.

Artikel 10.

10.1. Er moet een Reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het Reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in Artikel 51 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

10.2. Het Bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de Vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

10.4. Over gelden van het Reservefonds kan slechts door de Voorzitter van de Vergadering en één van de Eigenaars, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 11.

11.1. Voor de aanvang van elk Boekjaar legt het Bestuur aan de Vergadering over een begroting voor dat Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9 eerste lid;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10 tweede en derde lid;
c. toevoegingen aan het Reservefonds; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9 tweede lid.

Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het Reglement van de hoofdsplitsing.

11.2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. 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 8 eerste, vierde en vijfde lid.

11.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens het tweede lid van dit Artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de Eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12.

12.1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur de Jaarrekening en het Jaarverslag op. Uit de tot de Jaarrekening behorende balans moet de grootte van het Reservefonds blijken. De tot de Jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11 eerste lid.

12.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 44 tweede lid legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de Bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 56 tweede lid ter Vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.

12.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8 vierde en vijfde lid.
12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
12.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur welke voldoet aan de Wet Omzetbelasting 1968 ten name wordt gesteld van- en rechtstreeks wordt gezonden aan een zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 13.

13.1. Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek ten tijde van de Dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 40 is niet van toepassing.
13.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in Artikel 8 eerste lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.
13.3. 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 14.

14.1. Voor het geval een Appartementsrecht behoort tot een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien.
14.2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk Appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen.

Artikel 15.

15.1. Met inachtneming van het bepaalde in Artikel 15 van het Reglement van de hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het Bestuur 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 gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het Bestuur van de Hoofdvereniging is aangegaan.
15.2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in het eerste lid van dit Artikel 15 bepaalde door de Vergadering vastgesteld. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de Ondersplitsing betrokken Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. 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 van dit Artikel wordt nageleefd.
15.4. De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van elfduizend drichonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) 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.
De gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgemeld artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeraar tot uitkering verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

15.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste drie zinnen van het eerste lid van dit Artikel de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfeveertig euro (EUR 11.345,=) 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 zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.".

15.6. In geval door de Vergadering in overleg met de Hoofdvereniging 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 schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt elk der Eigenaars bij in het tekort, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8, eerste lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

15.8. Elk der Eigenaars is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte als bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
Iedere Eigenaar is verplicht de Vereniging onverwijld van een verandering in het Privé Gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

15.9. Leidt het gebruik van een Privé Gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

15.10 De verdeling van de schadepenningen op grond van de collectieve opstalverzekering zal – bij algehele teloorgang van het Gebouw in overleg met de Hoofdvereniging – worden uitgekeerd in de verhouding als is bepaald in Artikel 8 eerste lid en derde lid onder b.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 16.

16.1. De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

16.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 17.

17.1. Tot de Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten worden, voor zover aanwezig, onder meer gerekend:
a. de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Gedeelten vermeld in het Reglement van de hoofdsplitsing;
b. de, niet onder a vallende, muren welke het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht met index 1 omsluiten, het dak (inclusief de waterkerende lagen), dakbedekking, de ventilatiekanalen en -roosters, de leidingschachten, de vloeren van

en hellingbanen, de twee elektrische metalen toegangsdeuren, de loopdeur met bijbehorende trap en fietsgoot ter plaatse van de in- en uitgang, alsmede de vloeren, wanden en plafonds die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte(n) en (een) Privé Gedeelte(n) of tussen Privé Gedeelten;

c. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de technische ruimte, de (vlucht-)-trappen, de fietsbeugels/fietsrekken van de in de stallinggarage aanwezige algemene opstelplaats voor fietsen;

d. de plafonds met voorzien van beloopbaar glas daarin aanwezige lichtgaten en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een Privé Gedeelte;

e. de deurkozijnen met de deuren en drempels die zich bevinden in de gevels van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en een Privé Gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

f. de installaties/systemen met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, waaronder in ieder geval begrepen die van:
- voor zover aanwezige pompputten;
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de gemeenschappelijke verlichting;
- de met een handzender bedienbare elektrische toegangsdeuren;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé Gedeelte;

g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater en gootwater, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
- het transport van water en elektriciteit vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een Privé Gedeelte;

h. de overige, niet onder a vallende, collectieve voorzieningen.

17.2. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden in ieder geval niet gerekend:

a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater en gootwater, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
- het transport van water en elektriciteit in een Privé Gedeelte vanaf de meterkast;

b. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé Gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

17.4. Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de Dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Complex of de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering.

Artikel 19.

De Vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere Gemeenschappelijke Zaken.
Indien Gemeenschappelijke Zaken mede betrekking hebben op Gemeenschappelijke Zaken krachtens het Reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de Hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20.

20.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden.
Hij moet daarbij in acht nemen het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het Reglement van de hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement van de Hoofdvereniging en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek.

20.2. Een Eigenaar en Gebruiker mag bij zijn medegebruik geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
20.3. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan de Eigenaar van één of meer Appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende Eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak.

Artikel 21.

21.1. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid dan wel het veroorzaken van stank, 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.
21.2. De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
21.3. De Vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, onder alsdan te stellen voorwaarden.
21.4. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vereniging, het Bestuur en de regels op te nemen in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Het deponeren en opslaan van (huis)vuilnis in de stallinggarage of op trappen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
21.5. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken) te belemmeren.

Artikel 22.

22.1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een Eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
Aan de toestemming van de Vergadering voor iedere op-, aan- of onderbouw dient een bouwkundig advies vooraf te gaan. Toestemming van de Vergadering na voorafgaand bouwkundig advies is ook benodigd voor verbouwingen, constructieve- en uiterlijke veranderingen.
22.2. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden verbonden aan die toestemming, wordt voldaan.
22.3. Het is een Eigenaar of Gebruiker zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in een Privé Gedeelte bevinden.
22.4. Iedere Eigenaar of Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 23.

De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering in het Gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

Artikel 24.

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten.

Artikel 25.

25.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte mits hij aan de andere Eigenaar en Gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
25.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.
25.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht bij het gebruik, het beheer en het onderhoud van het Privé Gedeelte het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen.
25.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten: stallingplaats voor motorvoertuigen.
Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de

Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.
Een door de Vergadering verleende toestemming laat onverlet de verplichtingen die voor de Eigenaar voortvloeien uit de publiekrechtelijke bestemming van het Privé Gedeelte.
In geval van een afwijkend gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

25.5. Onder het gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het langdurig stallen van motorvoertuigen dan wel het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen.

25.6. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare (anders dan in de daartoe bestemde reservoirs van de op de Privé Gedeelten te stallen voertuigen) dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 27.

27.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk te onderhouden.

27.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

27.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé Gedeelte of 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 Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

27.4. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een Bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot de Privé Gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

Artikel 28.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17 eerste lid, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering of van de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 29.

29.1. Alle Privé Gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofd-splitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

29.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken Privé Gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade aan dat/die Privé Gedeelte(n) voor rekening van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

29.3. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

29.4. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé Gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het laatstbedoelde Privé Gedeelte.

Artikel 30.

Toestemmingen als bedoeld in de Artikelen 25 en 26 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 25 en 26 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 31.

Het in de Artikelen 26 tot en met 29 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé Gedeelte

Artikel 32.

32.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.
32.2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen.
32.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een Gebruiker is het in de Artikelen 33 tot en met 36 bepaalde van toepassing.
32.4. Het gebruik van een Privé Gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement van de hoofdsplitsing.

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

Artikel 33.

33.1. Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, 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, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een Eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé Gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het Bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het Bestuur voor akkoord is ondertekend.
33.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.
33.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht 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. artikel 5:128, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
33.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de Rechtbank, sector kanton op de voet van artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
33.5. 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.
33.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé Gedeelte.
33.7. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur meedelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd het in het eerste lid van dit Artikel bepaalde en de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
33.8. Waar in dit Artikel gesproken wordt over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het Reglement, het Huishoudelijk Reglement respectievelijk zodanige regels van de Hoofdsplitsing.

Artikel 34.

34.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
34.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende Privé Gedeelte.

Artikel 35.

35.1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn Privé Gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in Artikel 33 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
35.2. De Gebruiker die zonder de in Artikel 33 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 34 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé Gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur hieruit op kosten van de Eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

35.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé Gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

Artikel 36

De Artikelen 33 tot en met 35 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte

Artikel 37

37.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
a. de bepalingen van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

37.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

37.3. 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 tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter Vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

37.4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van Artikel 51 vijfde en zesde lid.

37.5. 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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het Bestuur van de Hoofdvereniging.

37.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

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

37.8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in Artikel 39 achtste lid van het Reglement van de hoofdsplitsing.

37.9. Het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht van een Appartementsrecht.

Artikel 38.

38.1. Een Appartementsrecht kan, met inachtneming van het hierna in artikel 39 bepaalde, worden overgedragen.
Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal.
De Eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn Appartementsrecht de administratief Beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe Eigenaar(s).
Het Bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte van overdracht te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken Eigenaar op de Dag van de overdracht aan de Vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de Vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring

houdt tevens in een opgave van de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar.

38.2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de Akte en een eventueel Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

38.3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit Artikel moet de nieuwe Eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het Bestuur van de Hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

38.4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande Appartementsrecht verschuldigde of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, de oude en de nieuwe Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

38.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in Artikel 51, zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in Artikel 51, vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

38.6. Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.

38.7. Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid van dit Artikel 38 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot te verlangen.

38.8. Indien de Vereniging ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

38.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

38.10. Indien een Appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de openbare verkoop plaatsvinden aan de gevel van het Gebouw.

Aanbiedingsplicht stallingplaatsen

Artikel 39.

39.1. Indien de Eigenaar(s) van het/de Appartementsrecht(en) met indices 4 tot en met 123, 213 en 214 - hierna ook te noemen: **Aanbieder** - dat/die Appartementsrecht(en) wenst te verkopen en te leveren aan een derde, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, is hij verplicht dat/die Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met de appartementsindices 215 tot en met 336, behorende tot de Hoofdappartementsrechten met indices 2 en 3.

39.2. Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de onderhandse verkoopwaarde, welke op het moment van aanbieding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met de appartementsindices 215 tot en met 336.

39.3. Binnen tien dagen na de in het tweede lid van dit Artikel bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices 215 tot en met 336, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, waarna de Aanbieder vrij is bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen; laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: **Gegadigden**.

39.4. Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de Aanbieder mede of er Gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) Gegadigde(n) is/zijn kan de Aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de Gegadigde(n). Indien er slechts één Gegadigde zijn wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de Aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de Aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die Gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementseigenaren van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die

potheken 4

door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

39.5. Het in dit Artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet ingeval van:
- gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- toedeling krachtens verdeling aan één van de deelgenoten van een tussen die deelgenoten bestaande gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; en
- vervreemding van een Appartementsrecht met bestemming stallingplaats tegelijk met een Appartementsrecht met bestemming woning of andersom aan één en dezelfde verkrijger.

L. Overtredingen.

Artikel 40.

40.1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het Reglement of van het eventuele Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, door een Eigenaar of door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

40.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem een eenmalige of een dagboete 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 betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.

40.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden toegevoegd aan het Reservefonds.

40.4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is Artikel 13, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.

40.5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in Artikel 41 vijfde lid van het Reglement van de hoofdsplitsing.

M. Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging.

(i) Algemene Bepalingen.

Artikel 41.

41.1. Bij deze wordt opgericht de Vereniging.

41.2. De naam van de Vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars Stallinggarage van Complex Schieoevers V**, zij is gevestigd te Rotterdam.
De Vereniging kan handelen onder de naam: **V.v.E. Stallinggarage Schieoevers V**.

41.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de Hoofdvereniging.

41.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de Eigenaars of aan derden van dat Appartementsrecht/registergoed.

41.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

41.6. De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

Artikel 42.

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

42.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.

42.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.

42.4. De Vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het Reservefonds.

Artikel 43.

Het Boekjaar is het Boekjaar van de Hoofdvereniging.

(ii) De Vergadering.

Artikel 44.

44.1. De Vergaderingen worden gehouden te Rotterdam op een nader door het Bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het Complex.
44.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een Vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze Vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12 tweede lid, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze Vergadering zijn Jaarverslag uit.
44.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat tenminste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur. Het Bestuur is verplicht een Vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een Vergadering van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die Vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van Eigenaars van de hoofdsplitsing.
44.4. Indien een door Eigenaars verlangde Vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de Vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een Vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit Reglement.
44.5. De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.
Tenzij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd.
Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
44.6. De Voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
44.7. Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van Voorzitter van het Bestuur en Voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter van de Vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
44.8. De oproeping ter Vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) Dagen - de Dag van oproeping en van Vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de Vergadering.
Elke Eigenaar is tot uiterlijk zeven (7) Dagen voor de Vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het Bestuur – dan wel per fax of email – bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige Eigenaars daarvan in kennis te stellen.
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de Vergadering van de hoofdsplitsing in.
44.9. Alle ter Vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen.
Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.
De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 45.

45.1. Van het verhandelde in de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de Voorzitter en het Bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering.
45.2. Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de Vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
45.3. Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 46.

46.1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
46.2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt tweehonderd elf (211).
46.3. Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.
46.3. Indien een Vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 44 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de Vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige Vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde Vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

46.4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

46.5. De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement of het Huishoudelijk Reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 47.

47.1. Indien een Appartementsrecht aan meer Eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

47.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter Vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de Rechtbank sector kanton te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 48.

Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 46 derde lid en Artikel 47 eerste lid. Een Bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter Vergadering het woord mag voeren.

Artikel 49.

49.1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter Vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

49.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

49.3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 50.

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de Dag volgende op de Dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 58.

Artikel 51.

51.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De Vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in Artikel 8 vijfde lid voor rekening komen van één of meer doch niet alle Eigenaar(s), uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat/die Appartementsrecht(en).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement op zodanige besluiten van

overeenkomstige toepassing zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement of zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
Een aldus door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

51.2. De beslissing over het onderhoud van de in het eerste lid onder a van dit Artikel 51 bedoelde Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het in Artikel 55 tweede lid bepaalde. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

51.3. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover deze zich niet in de Privé Gedeelten bevinden alsmede aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het Gemeenschappelijk Gedeelte.

51.4. 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.

51.5. Besluiten door de Vergadering tot:
a. het doen van buiten het in Artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang 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 aantal stemmen, uitgebracht in een Vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van Artikel 49 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een Vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

51.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze Vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende Vergadering een tweede Vergadering is als bedoeld in dit Artikel. In deze Vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter Vergadering kan worden uitgebracht.

51.7. 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 (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.

51.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

51.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke Eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in Artikel 8 vierde en vijfde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

51.10 Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

(iii) Bestuur van de Vereniging.

Artikel 52.

52.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer Bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal Bestuurders.
Indien het Bestuur uit meer Bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een Voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als Bestuurder(s).

52.2. Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de Bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.

52.3. De Bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een Bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

52.4. Het Bestuur is belast met het bestuur van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 42. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

52.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, 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, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

52.6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende (1/10e) gedeelte van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

52.7. Het Bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

52.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) Dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een Vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is;
de tweede zin van Artikel 49 eerste lid is van toepassing.
d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de Vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten Vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

52.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

52.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 53.

53.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.

53.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

53.3. Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 38 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in Artikel 33 eerste lid wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

53.4. Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 54.

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

Artikel 55.

55.1. De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.

55.2. De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.

55.3. Indien de Hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfden te zijn als degenen die voor de Hoofdvereniging als Beheerder optreden.

IV. Commissies.

Artikel 56.

56.1. De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
56.2. De Vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter van de Vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement.
Artikel 57.

57.1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a. besluiten als bedoeld in Artikel 51, eerste lid, onder b, en de uitwerking daarvan;
b. het gebruik, beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken;
c. het gebruik, beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
d. de orde van de Vergadering;
e. de instructie aan het Bestuur;
f. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van commissies;
g. het behandelen van klachten;
h. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
i. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in Artikel 51 negende lid;
j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,
alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige Reglement is geregeld.
57.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.
57.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
57.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 51 vijfde lid. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven. Artikel 51 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
57.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
57.6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de Akte
Artikel 58.

58.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
58.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.
58.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde Vergadering moet worden vermeld dat tijdens die Vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
58.4. Het bepaalde in het derde lid van Artikel 49 is op zo'n besluit niet van toepassing.
58.5. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
58.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de Dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
58.7. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de

splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

58.8. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

58.9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 59.

Opheffing van de splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 60.

Geschillen tussen de Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Onder-ondersplitsing

Artikel 61.

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)Appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het Reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 62. Overgangsbepalingen

62.1. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Complex, behoudens het hierna bepaalde.

62.2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de Appartementsrechten door de vennootschap aan derden is geleverd.

62.3. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de Vergadering.

62.4. Elke appartementseigenaar dient in de akte van levering waarbij het Appartementsrecht door hem/haar wordt verkregen dan wel in een separate notariële akte onherroepelijk volmacht te verlenen aan het Bestuur van de Vereniging of aan een door het Bestuur aan te wijzen gemachtigde om het onderhavige Reglement en/of de Tekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van deze Akte of van de Tekening. Deze volmacht vervalt na verloop van twee jaren nadat het laatste appartement is opgeleverd. Wijziging van de breukdelen bedoeld in Artikel 8 eerste lid op basis van de volmacht is alleen mogelijk indien en voor zover de aanpassing bewerkstelligt dat het breukdeel van een of meer appartementsrechten nadien correspondeert met het werkelijke aantal gebruiksoppervlakten (GBO's), zoals in Artikel 8 eerste lid bedoeld. Wijziging krachtens de volmacht in de aan een Appartementsrecht toe te rekenen service-kosten, bijvoorbeeld in de kostentoerekening zoals bedoeld in Artikel 8 vijfde lid, is slechts mogelijk als deze tot gevolg heeft dat eigenaren die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.

Artikel 63. Slotbepalingen

I. **Index**

Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het in Artikel 15, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis tweeduizend is éénhonderd (2000=100).
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumenten-prijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit Artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

II. Op de rechthebbenden zijn van toepassing de volgende
ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VERKOOP EN LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN VAN ROTTERDAM,
welke voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering, in welke akte is bepaald dat de levering onder andere is geschied, voor zover daarvan in die akte niet is afgeweken, onder de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, hierna te noemen "de Algemene Voorwaarden", zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van elf maart tweeduizend drie en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam verleden en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers te Rotterdam op dertien maart tweeduizend drie Register Hypotheken 4, deel 40098 nummer 38.
Toestemming bij splitsing en vervreemding
In verband met het in artikel 14 van gemelde Algemene Voorwaarden gestelde geldt het navolgende:

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de eigenaar niet bevoegd de onroerende zaak of een gedeelte daarvan:
   a. te splitsen in appartementsrechten; of
   b. te vervreemden, indien de onroerende zaak een andere bestemming heeft dan wonen, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
2. Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
3. De Vereniging van Eigenaars zal er op toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt.
4. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
5. Bij overtreding van het hiervoor sub 2, 3 en 4 bepaalde zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden - van zowel de Vereniging van Eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

De Gemeente heeft toestemming tot de onderhavige splitsing verleend, waarvan blijkt uit een brief van de Gemeente, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht..

III **BIJZONDERE VOORWAARDEN**
welke eveneens voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering van de grond, waarvan te dezen speciaal wordt verwezen naar de vestiging en aanvaarding van erfdienstbaarheden, zoals omschreven in artikel 12 van die Bijzondere Voorwaarden en woordelijk luidende:
Artikel 12
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
Ten behoeve van de Onroerende Zaak als ***heersend erf*** *en ten laste van de daaraan grenzende aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceelsgedeelten als* ***dienend erf*** *worden bij deze* ***"om niet"*** *gevestigd en aanvaard al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand van de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing – na voltooiing daarvan – ten opzichte van de omliggende percelen (die eigendom zijn van de Gemeente) blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van:*

- *funderingen met toebehoren en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die zich ondergronds in het dienend erf bevinden;*
- *overbouwingen zoals dakoverstekken met toebehoren, balkons en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die uitsteken over het dienend erf; alsmede*
- *rioleringen en verdere geleidingen.*

De Gemeente zal de gerechtigde(n) tot het heersend erf geen retributie in rekening brengen. Eventuele schade aan het dienend erf als gevolg van werkzaamheden, die door de gerechtigde(n) tot het heersend erf moeten worden verricht ten behoeve van de onder deze erfdienstbaarheden

vallende voorzieningen, zal door en voor rekening van de gerechtigde(n) tot het heersend erf worden hersteld, een en ander ter goedkeuring van de Gemeente.

GEDOOGPLICHTEN

Ten aanzien van gedoogplichten wordt te dezen nog speciaal verwezen naar de in voormelde akte van hoofdsplitsing daartoe opgenomen teksten, welke als volgt luiden:

1. *De Eigenaars zijn verplicht te gedogen dat de daartoe bestemde in het Complex aanwezige gemeenschappelijke traforuimte door de naamloze vennootschap N.V. Eneco gevestigd te Rotterdam, of haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, hierna genoemd: "Eneco", om niet worden gebruikt voor het aanbrengen, in eigendom hebben, onderhouden, verzorgen, zo nodig verwijderen en vernieuwen van de daarin aan te brengen installaties.*
   De Eigenaars zullen eveneens gedogen dat Eneco leidingen van de openbare weg naar de traforuimte aanlegt, houdt, onderhoudt en weer wegneemt.
   Een en ander onder de navolgende voorwaarden:
   a. *Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van genoemde werken is voor rekening van Eneco.*
   b. *Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden, die betrekking hebben op het inwendige van de traforuimte alsmede op het vervangen van de deur(en) toegang gevende tot die ruimte zijn voor rekening en risico van Eneco. Het schilderwerk van de buitenkant der deur(en) komt voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.*
   c. *De Eigenaars dragen er zorg voor dat een vrije toegang tot - en het onbelemmerd gebruik van de traforuimte en de leidingstro(o)k(en) gewaarborgd is en blijft en dat de ventilatiecapaciteit van de roosters in de buitengevel niet wordt verkleind of belemmerd.*
   d. *Alle baten en lasten die op de traforuimte, de installaties en de leidingen rusten - waaronder begrepen de zakelijke lasten voor welke ten aanzien van de traforuimte de Eigenaars, al dan niet gezamenlijk worden aangeslagen, komen ten behoeve - en ten laste van Eneco.*
2. *De Eigenaars van het Appartementsrecht met index 3 zijn verplicht te gedogen dat het tot dat Appartementsrecht behorende hoogste dak, waarop schotelantennes ten behoeve van het gemeenschappelijke schotelantenne systeem worden geplaatst, wordt betreden ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud en reparatie, vernieuwing daaronder begrepen, van de schotels en het systeem.*

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparante blijkt uit een onderhandse akte, welke aan de Akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Tenslotte verklaarde de comparante voor de nakoming en tenuitvoerlegging dezer woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minute thans Parklaan 17 en 44 te Rotterdam.
De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na het mededelen van de zakelijke inhoud van de akte aan de comparante en het geven van een toelichting daarop heeft deze verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is de akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

register hypotheken 4

Veilingbiljet.nl

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 18-12-2006 om 14:19 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51230 nummer 172.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20061218000131.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Veiling biljet.nl

Apeldoorn OZ4 51230/172
18-12-2006 14:16
Kolster mr. H.M. / TC2005.003105

15 volgbladen

48729

Veiling biljet.nl

ONDERSPLITSING
Complex Schieoevers – Gebouw V
Stallinggarage

Heden, achttien december tweeduizend zes, verscheen voor mij, Mr Helena Maria Kolster, notaris te *Rotterdam:*
mevrouw Geertruida Astrid Chrispijn, geboren te Rotterdam op dertig augustus negentienhonderd drieënveertig, werkzaam te mijnen kantore Parklaan 17 en 44, te dezen handelende als schriftelijk *gevolmachtigde van:*
de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Proper-Stok Groep B.V.**, aldaar kantoorhoudende aan de Maasboulevard 148, correspondentieadres: Postbus 22050, 3003 DB Rotterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24172190;
hierna genoemd: "**de vennootschap**".
De comparante, handelende als gemeld, verklaart:
dat de vennootschap gerechtigd is tot:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 1**, welk appartementsrecht omvat:

a. het één/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam, deelgemeente Delfshaven in de wijk Spangen aan de Spangesekade, Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente **Rotterdam sectie Z nummer nummer 5012**, groot vierenzeventig are en vijftig centiare, met het op die grond te stichten/gestichte complex, genaamd: Schieoevers V, welk complex zal bevatten:
   - éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen, verdeeld in vierentachtig (84) zogenaamde Panorama-appartementen, gelegen op de begane grond, eerste tot en met zevende verdieping, tweeëndertig (32) zogenaamde Stadswoningen, gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, alsmede zes (6) zogenaamde Hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping;
   - negenennegentig (99) afzonderlijke bergingen, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping;
   - één stallinggarage, gelegen in de kelder, waarin in totaal tweehonderd elf (211) stallingplaatsen zijn gesitueerd, alsmede een algemene opstelplaats voor fietsen;
   - *een hoofd- en een secundaire entree, diverse technische / algemene ruimten,* waaronder ruimten voor containers, trafo en hydrofoor, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin, gesitueerd op het dak van de stallinggarage,

   alles *met toebehoren, plaatselijk bekend als Spangesekade, Genestetplein,* Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam;
b. het recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen in de kelder, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als **stallinggarage**, omvattende tweehonderd elf (211) stallingplaatsen, bestemd voor personenauto's, een algemene opstelplaats voor (brom)fietsen, de in-/uitrit met hellingbaan en twee elektrische metalen toegangsdeuren, alsmede een technische ruimte, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg, thans nog niet genummerd, te Rotterdam;

hierna te noemen: **"de onroerende zaak";**

dat de onroerende zaak is ontstaan bij akte van splitsing in appartementsrechten op heden voor mij, notaris, verleden;
dat de onroerende zaak in eigendom aan de vennootschap toebehoort en dat de vennootschap er de volle beschikkingsbevoegdheid over heeft;
dat de vennootschap reeds vóór het gereedkomen van het complex tot ondersplitsing van gemelde onroerende zaak in appartementsrechten wenst over te gaan in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van voormeld Wetboek;
dat de (onder)splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad en op welke tekening de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van de onroerende zaak en de grond, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform artikel 5:109, tweede lid van voormeld Wetboek, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 4 tot en met 214;
dat *het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte* te formeren (onder)appartementsrechten;
dat door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig *november tweeduizend zes een verklaring is afgegeven,* welke verklaring *is gesteld op voormelde* tekening;

register hypotheken 4

dat volgens deze verklaring de complexaanduiding 5016-A is gehandhaafd van de in de ondersplitsing te betrekken onroerende zaak;
dat vorenbedoelde tekening aan deze akte is gehecht;
dat gemelde onroerende zaak zal omvatten tweehonderd elf (211) appartementsrechten, alle kadastraal bekend gemeente **Rotterdam sectie Z, complexaanduiding 5016-A**, met de hieronder vermelde appartementsindices:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 222), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 4;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 223), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 5;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 224), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 6;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 225), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 7;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 226), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 8;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 227), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 9;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 228), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 10;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 229), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 11;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 115), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 12;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 116), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 13;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 117), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 14;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 118), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 15;
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 119), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 16;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 120), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 17;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 121), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 18;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 123), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 19;
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 124), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 20;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 125), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 21;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 126), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 22;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 127), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 23;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 128), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 24;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 129), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 25;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 130), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 26;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 131), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 27;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 132), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 28;
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 133), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 29;
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 134), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 30;
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 135), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 31;

29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 136), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 32;
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 137), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 33;
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 138), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 34;
32. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 139), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 35;
33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 140), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 36;
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 141), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 37;
35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 142), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 38;
36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 143), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 39;
37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 145), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 40;
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 146), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 41;
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 147), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 42;
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 148), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 43;
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 149), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 44;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 150), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 45;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 151), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 46;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 152), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 47;
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 153), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 48;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 154), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 49;
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 155), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 50;
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 156), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 51;
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 157), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 52;
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 158), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 53;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 159), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 54;
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 160), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 55;
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 161), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 56;
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 162), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 57;
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 163), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 58;
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 164), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 59;
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 165), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 60;
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 166), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 61;
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 167), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 62;

60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 168), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 63;
61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 169), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 64;
62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 170), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 65;
63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 171), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 66;
64. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 172), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 67;
65. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 173), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 68;
66. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 174), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 69;
67. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 175), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 70;
68. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 176), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 71;
69. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 177), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 72;
70. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 178), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 73;
71. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 179), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 74;
72. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 180), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 75;
73. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 181), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 76;
74. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 182), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 77;
75. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 183), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 78;
76. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 184), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 79;
77. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 185), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 80;
78. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 186), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 81;
79. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 187), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 82;
80. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 188), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 83;
81. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 189), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 84;
82. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 190), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 85;
83. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 191), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 86;
84. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 192), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 87;
85. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 193), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 88;
86. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 194), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 89;
87. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 195), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 90;
88. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 196), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 91;
89. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 197), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 92;
90. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 198), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 93;

91. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 199), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 94;
92. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 200), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 95;
93. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 201), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 96;
94. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 202), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 97;
95. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 203), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 98;
96. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 204), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 99;
97. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 205), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 100;
98. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 206), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 101;
99. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 207), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 102;
100. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 208), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 103;
101. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 209), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 104;
102. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 210), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 105;
103. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 211), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 106;
104. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 212), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 107;
105. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 213), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 108;
106. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 214), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 109;
107. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 215), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 110;
108. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 216), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 111;
109. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 217), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 112;
110. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 221), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 113;
111. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 220), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 114;
112. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 219), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 115;
113. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 218), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 116;
114. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 230), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 117;
115. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 231), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 118;
116. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 232), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 119;
117. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 233), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 120;
118. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 234), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 121;
119. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 235), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 122;
120. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 236), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 123;
121. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 124;

122. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 125;
123. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 126;
124. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 127;
125. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 128;
126. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 129;
127. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 130;
128. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 131;
129. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 132;
130. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 133;
131. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 134;
132. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 135;
133. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 136;
134. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 137;
135. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 138;
136. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 139;
137. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 140;
138. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 141;
139. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 142;
140. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 143;
141. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 144;
142. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 145;
143. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 146;
144. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 147;
145. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 148;
146. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 149;
147. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 150;
148. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 151;
149. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 152;
150. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 153;
151. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 154;
152. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 155;

153. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 156;
154. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 157;
155. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 158;
156. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 159;
157. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 160;
158. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 161;
159. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 162;
160. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 163;
161. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 164;
162. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 165;
163. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 166;
164. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 167;
165. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 168;
166. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 169;
167. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 170;
168. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 171;
169. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 172;
170. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 173;
171. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 174;
172. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 175;
173. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 176;
174. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 177;
175. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 178;
176. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 179;
177. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 180;
178. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 181;
179. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 182;
180. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 183;
181. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 184;
182. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 185;
183. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 186;

184. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 187;
185. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 188;
186. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 189;
187. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 190;
188. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 191;
189. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 192;
190. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 193;
191. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 194;
192. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 195;
193. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 196;
194. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 197;
195. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 198;
196. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 199;
197. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 200;
198. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 201;
199. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 202;
200. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 203;
201. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 204;
202. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 205;
203. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 206;
204. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 207;
205. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 208;
206. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 209;
207. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 210;
208. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 211;
209. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats, gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 212;
210. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 122), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 213;
211. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingplaats (bouwnummer 144), gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk nog ongenummerd, appartementsindex 214;

tot welke appartementsrechten de vennootschap, na de hierna te melden splitsing enige gerechtigde is.

VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING EN OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN (ONDER)EIGENAARS

De vennootschap stelt bij deze het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek vast.

De inhoud van bedoeld reglement is mede gebaseerd op het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een

akte op zestien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 40994 nummer 138.
Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "**Akte**":
de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het Reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

b. "**Akte van hoofdsplitsing**":
de akte waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het Reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

c. "***Appartementsrecht***":
een bij de Akte tot stand gebracht appartementsrecht;

d. "**Artikel**":
een artikel van het Reglement;

e. "**Beheerder**":
een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het Bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;

f. "***Bestuur***":
het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

g. "**Boekjaar**":
het boekjaar van de Vereniging;

h. "**Complex**":
de gebouwen die in de Hoofdsplitsing zijn betrokken;

i. "**Dag**":
een kalenderdag;

j. "**Eigenaar**":
de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;

k. "**Gebouw**":
het gedeelte van het Complex, ingericht als stallinggarage met stallingplaatsen, dat in de splitsing is betrokken;

l. "**Gebruiker**":
degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;

m. "***Gemeenschap***":
het in de Ondersplitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

n. "**Gemeenschappelijke Gedeelten**":
die gedeelten van het Gebouw en/of de Grond, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

o. "**Gemeenschappelijke Zaken**":
alle zaken, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaars of een bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder n;

p. "**Grond**":
(het recht op) de grond die in de Ondersplitsing is betrokken;

q. "**Hoofdappartementsrecht**":
het Appartementsrecht met index 1 dat bij de Akte is gesplitst in tweehonderd elf (211) (onder)appartementsrechten;

r. "**Hoofdsplitsing**":
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

s. "**Hoofdvereniging**":

de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van hoofdsplitsing op heden voor mij, notaris, verleden en genaamd: "**Vereniging van Eigenaars Complex Schieoevers V te Rotterdam** ";

t. "**Huishoudelijk Reglement**":
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 57;

v. "**Jaarrekening**":
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;

w. "**Jaarverslag**":
het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid;

x. "**Ondersplitsing**":
de bij de Akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

y. "**Privé Gedeelte**":
het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond, voor zover betrokken in de Ondersplitsing, dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

z. "**Reglement**":
het reglement van Ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de Vereniging en de rechten en plichten van de (onder)Eigenaars;

aa. "**Reglement van de hoofdsplitsing**":
het voor de Hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing hetwelk integraal is opgenomen in de Akte van hoofdsplitsing;

bb. "**Reservefonds**":
het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

cc. "**Tekening**":
de tekening ter zake van de ondersplitsing in tweehonderd elf (211) Appartementsrechten;

dd. "**Vereniging**":
de vereniging van (onder)Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

ee. "**Vergadering**":
de vergadering van (onder)Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

ff. "**Vergadering van de hoofdsplitsing**":
de vergadering van eigenaars krachtens de Hoofdsplitsing;

gg. "**Voorzitter**":
de voorzitter van de Vergadering.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Algemene bepalingen.

2.1. De Eigenaars en de Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
Het vorenstaande geldt eveneens voor het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement en de eventuele verdere regels van de Hoofdsplitsing.

2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers of aan Eigenaars of Gebruikers van de overige in de Hoofdsplitsing betrokken Appartementsrechten toebrengen. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader *bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.*

2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de Hoofdsplitsing betrokken Appartementsrechten, of aan de belangen van de Vereniging of de Hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit Artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw, de Grond of de Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke

hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 (ook die van de Hoofdsplitsing), is iedere *Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te* nemen.

Artikel 6.

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is – *voor zover mogelijk* – van *overeenkomstige* toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het Gebouw – voordoen door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.

Een krachtens (huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering en/of van de Vergadering van de hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig Reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of Privé Gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte of in de Akte van hoofdsplitsing bepaalde.

B. Aandelen in de Gemeenschap 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 8.

8.1. De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 212: ieder voor één/tweehonderd dertiende ($1/213^{de}$) onverdeeld aandeel; en
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 213 en met 214: ieder voor twee/tweehonderd dertiende ($2/213^{de}$) onverdeeld aandeel.

8.2. De in Artikel 8 lid 1 vermelde aandelen in de Gemeenschap zijn gerelateerd aan de gebruiksoppervlakte (GBO) van een Privé Gedeelte waarop de onderscheiden Appartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven en vervolgens vereenvoudigd naar *een percentage van het geheel.*

8.3. a. De Eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten, met uitzondering van het hierna sub b bepaalde.

b. Uitkeringen krachtens verzekeringsovereenkomsten of krachtens artikel 5.136 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek geschieden echter in verhouding van de verzekerde waarde van de Appartementsrechten die de schade hebben geleden.

8.4. De Eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in de leden 5 en 6 bepaalde, voor de in het eerste lid genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

8.5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 van dit Artikel komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de Eigenaars als aldaar vermeld:

a. de administratie- en vergaderkosten van de Vereniging en van het Bestuur alsmede de aan de Beheerder verschuldigde vergoeding en voorts alle overige kosten welke niet kunnen worden gerelateerd aan de oppervlakten van de individuele Appartementsrechten, waarvan de breukdelen als bedoeld in lid 1 van dit Artikel een afgeleide zijn. Al deze kosten komen voor gelijke delen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 214;

b. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9 lid 1 sub a en b voor wat betreft de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, zoals onder meer de kosten van schoonhouden en onderhoud van de vloeren van de rij- en hellingbanen, reparatie en eventuele vernieuwing daaronder begrepen, van de technische ruimte, alsmede de trappen van en naar de begane grond, voorts het onderhoud, reparatie, stroomverbruik en eventuele vernieuwing van de verlichting met daarbij behorende installatie, de twee elektrische met handzenders bedienbare metalen toegangsdeuren, de loopdeur ter plaatse

van de in- en uitgang ten behoeve van voetgangers/fietsers met bijbehorende trap met fietsgoot, de fietsbeugels/fietsrekken, alsmede het ventilatiesysteem met schachten, van alle kosten de betreffende reserveringen daaronder begrepen. Al deze kosten komen voor gelijke delen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 214;

c. de kosten van het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing van de vloeren van de Privé Gedeelten met bestemming stallingplaats, de betreffende reserveringen daaronder begrepen, komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 tot en met 214 en wel in verhouding tot de tellers van de breukdelen van die Appartementsrechten;

d. de schulden en kosten verbonden aan Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die slechts dienstbaar zijn aan één Eigenaar of een bepaalde groep van Eigenaars, worden - voor zover in dit lid niet anders is bepaald - gedragen en betaald door de desbetreffende Eigenaar of door de desbetreffende groep van Eigenaars, en wel voor het geheel dan wel overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die Appartementsrechten als vastgesteld in lid 1 van dit Artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.

Indien voor de registratie van het elektriciteitsverbruik van de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke installaties geen afzonderlijke (tussen)meters aanwezig zijn, zal het elektriciteitsverbruik van elk van die installaties door casu quo in opdracht van het Bestuur zo nauwkeurig mogelijk worden vastgesteld aan de hand van het geïnstalleerd vermogen waarbij rekening wordt gehouden met het gemiddeld aantal uren dat elk van deze installaties in gebruik is.

8.6. Alle kosten welke betrekking hebben op een Privé Gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar, voor zover daarvoor geen speciale regeling is getroffen in lid 5 van dit Artikel.

8.7. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de Akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de Eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het Reglement.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, Reservefonds en onderhoudsplan.

Artikel 9.

9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan;

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen 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 een bepaalde Eigenaar, 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 13 derde lid;

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 15 door de Vergadering is besloten;

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;

h. de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het verbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. de bijdragen verschuldigd krachtens het Reglement van de Hoofdsplitsing;

k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de hoofdsplitsing;

alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het Reglement van de Hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de Eigenaars komen en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 vijfde lid.

9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 40.

Artikel 10.

10.1. Er moet een Reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het Reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in Artikel 51 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

10.2. Het Bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de Vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

10.4. Over gelden van het Reservefonds kan slechts door de Voorzitter van de Vergadering en één van de Eigenaars, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 11.

11.1. Voor de aanvang van elk Boekjaar legt het Bestuur aan de Vergadering over een begroting voor dat Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9 eerste lid;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10 tweede en derde lid;
c. toevoegingen aan het Reservefonds; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9 tweede lid.

Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het Reglement van de hoofdsplitsing.

11.2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. 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 8 eerste, vierde en vijfde lid.

11.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens het tweede lid van dit Artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de Eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12.

12.1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur de Jaarrekening en het Jaarverslag op. Uit de tot de Jaarrekening behorende balans moet de grootte van het Reservefonds blijken. De tot de Jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11 eerste lid.

12.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 44 tweede lid legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de Bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 56 tweede lid ter Vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.

12.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8 vierde en vijfde lid.
12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
12.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur welke voldoet aan de Wet Omzetbelasting 1968 ten name wordt gesteld van- en rechtstreeks wordt gezonden aan een zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 13.

13.1. Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek ten tijde van de Dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 40 is niet van toepassing.
13.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in Artikel 8 eerste lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.
13.3. 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 14.

14.1. Voor het geval een Appartementsrecht behoort tot een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien.
14.2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk Appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen.

Artikel 15.

15.1. Met inachtneming van het bepaalde in Artikel 15 van het Reglement van de hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het Bestuur 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 gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het Bestuur van de Hoofdvereniging is aangegaan.
15.2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in het eerste lid van dit Artikel 15 bepaalde door de Vergadering vastgesteld. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de Ondersplitsing betrokken Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. 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 van dit Artikel wordt nageleefd.
15.4. De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) 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.
De gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgemeld artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

15.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste drie zinnen van het eerste lid van dit Artikel de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (EUR 11.345,=) 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 zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.".

15.6. In geval door de Vergadering in overleg met de Hoofdvereniging 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 schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt elk der Eigenaars bij in het tekort, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8, eerste lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

15.8. Elk der Eigenaars is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte als bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
Iedere Eigenaar is verplicht de Vereniging onverwijld van een verandering in het Privé Gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

15.9. Leidt het gebruik van een Privé Gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

15.10 De verdeling van de schadepenningen op grond van de collectieve opstalverzekering zal – bij algehele teloorgang van het Gebouw in overleg met de Hoofdvereniging – worden uitgekeerd in de verhouding als is bepaald in Artikel 8 eerste lid en derde lid onder b.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 16.

16.1. De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

16.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 17.

17.1. Tot de Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten worden, voor zover aanwezig, onder meer gerekend:
a. de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Gedeelten vermeld in het Reglement van de hoofdsplitsing;
b. de, niet onder a vallende, muren welke het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht met index 1 omsluiten, het dak (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de ventilatiekanalen en -roosters, de leidingschachten, de vloeren van de rij-

en hellingbanen, de twee elektrische metalen toegangsdeuren, de loopdeur met bijbehorende trap en fietsgoot ter plaatse van de in- en uitgang, alsmede de vloeren, wanden en plafonds die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte(n) en (een) Privé Gedeelte(n) of tussen Privé Gedeelten;

c. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de technische ruimte, de (vlucht-)-trappen, de fietsbeugels/fietsrekken van de in de stallinggarage aanwezige algemene opstelplaats voor fietsen;

d. de plafonds met voorzien van beloopbaar glas daarin aanwezige lichtgaten en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een Privé Gedeelte;

e. de deurkozijnen met de deuren en drempels die zich bevinden in de gevels van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en een Privé Gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

f. de installaties/systemen met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, waaronder in ieder geval begrepen die van:
- voor zover aanwezige pompputten;
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de gemeenschappelijke verlichting;
- de met een handzender bedienbare elektrische toegangsdeuren;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé Gedeelte;

g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater en gootwater, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
- het transport van water en elektriciteit vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een Privé Gedeelte;

h. de overige, niet onder a vallende, collectieve voorzieningen.

17.2. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden in ieder geval niet gerekend:

a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater en gootwater, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
- het transport van water en elektriciteit in een Privé Gedeelte vanaf de meterkast;

b. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé Gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé Gedeelte.

17.4. Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de Dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Complex of de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering.

Artikel 19.

De Vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere Gemeenschappelijke Zaken.

Indien Gemeenschappelijke Zaken mede betrekking hebben op Gemeenschappelijke Zaken krachtens het Reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de Hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20.

20.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden.
Hij moet daarbij in acht nemen het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het Reglement van de hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement van de Hoofdvereniging en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek.

20.2. Een Eigenaar en Gebruiker mag bij zijn medegebruik geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
20.3. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan de Eigenaar van één of meer Appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende Eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak.

Artikel 21.

21.1. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid dan wel het veroorzaken van stank, 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.
21.2. De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
21.3. De Vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, onder alsdan te stellen voorwaarden.
21.4. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vereniging, het Bestuur en de regels op te nemen in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Het deponeren en opslaan van (huis)vuilnis in de stallinggarage of op trappen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
21.5. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken) te belemmeren.

Artikel 22.

22.1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een Eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
Aan de toestemming van de Vergadering voor iedere op-, aan- of onderbouw dient een bouwkundig advies vooraf te gaan. Toestemming van de Vergadering na voorafgaand bouwkundig advies is ook benodigd voor verbouwingen, constructieve- en uiterlijke veranderingen.
22.2. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden verbonden aan die toestemming, wordt voldaan.
22.3. Het is een Eigenaar of Gebruiker zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in een Privé Gedeelte bevinden.
22.4. Iedere Eigenaar of Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 23.

De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering in het Gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

Artikel 24.

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten.

Artikel 25.

25.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte mits hij aan de andere Eigenaar en Gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
25.2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.
25.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht bij het gebruik, het beheer en het onderhoud van het Privé Gedeelte het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen.
25.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten: stallingplaats voor motorvoertuigen.
Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de

Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.
Een door de Vergadering verleende toestemming laat onverlet de verplichtingen die voor de Eigenaar voortvloeien uit de publiekrechtelijke bestemming van het Privé Gedeelte.
In geval van een afwijkend gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

25.5. Onder het gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het langdurig stallen van motorvoertuigen dan wel het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen.

25.6. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare (anders dan in de daartoe bestemde reservoirs van de op de Privé Gedeelten te stallen voertuigen) dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 27.

27.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk te onderhouden.

27.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

27.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé Gedeelte of 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 Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

27.4. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een Bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot de Privé Gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

Artikel 28.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17 eerste lid, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering of van de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 29.

29.1. Alle Privé Gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofd-splitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

29.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken Privé Gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade aan dat/die Privé Gedeelte(n) voor rekening van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

29.3. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

29.4. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé Gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het laatstbedoelde Privé Gedeelte.

Artikel 30.

Toestemmingen als bedoeld in de Artikelen 25 en 26 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 25 en 26 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 31.

Het in de Artikelen 26 tot en met 29 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé Gedeelte

Artikel 32.

32.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.
32.2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn Privé Gedeelte in gebruik te nemen.
32.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een Gebruiker is het in de Artikelen 33 tot en met 36 bepaalde van toepassing.
32.4. Het gebruik van een Privé Gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement van de hoofdsplitsing.

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

Artikel 33.

33.1. Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, 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, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een Eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé Gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het Bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het Bestuur voor akkoord is ondertekend.
33.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.
33.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht 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. artikel 5:128, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
33.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de Rechtbank, sector kanton op de voet van artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
33.5. 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.
33.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé Gedeelte.
33.7. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur meedelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd het in het eerste lid van dit Artikel bepaalde en de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
33.8. Waar in dit Artikel gesproken wordt over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het Reglement, het Huishoudelijk Reglement respectievelijk zodanige regels van de Hoofdsplitsing.

Artikel 34.

34.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
34.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende Privé Gedeelte.

Artikel 35.

35.1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn Privé Gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in Artikel 33 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
35.2. De Gebruiker die zonder de in Artikel 33 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 34 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé Gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur hieruit op kosten van de Eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

35.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé Gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

Artikel 36

De Artikelen 33 tot en met 35 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte

Artikel 37

37.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
a. de bepalingen van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

37.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé Gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

37.3. 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 tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter Vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

37.4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van Artikel 51 vijfde en zesde lid.

37.5. 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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het Bestuur van de Hoofdvereniging.

37.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

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

37.8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in Artikel 39 achtste lid van het Reglement van de hoofdsplitsing.

37.9. Het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht van een Appartementsrecht.

Artikel 38.

38.1. Een Appartementsrecht kan, met inachtneming van het hierna in artikel 39 bepaalde, worden overgedragen.
Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal.
De Eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn Appartementsrecht de administratief Beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe Eigenaar(s).
Het Bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte van overdracht te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken Eigenaar op de Dag van de overdracht aan de Vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de Vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring

houdt tevens in een opgave van de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar.

38.2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de Akte en een eventueel Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

38.3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit Artikel moet de nieuwe Eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het Bestuur van de Hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

38.4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake van het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, de oude en de nieuwe Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

38.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in Artikel 51, zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in Artikel 51, vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

38.6. Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.

38.7. Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid van dit Artikel 38 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot te verlangen.

38.8. Indien de Vereniging ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

38.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

38.10. Indien een Appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de openbare verkoop plaatsvinden aan de gevel van het Gebouw.

Aanbiedingsplicht stallingplaatsen

Artikel 39.

39.1. Indien de Eigenaar(s) van het/de Appartementsrecht(en) met indices 4 tot en met 123, 213 en 214 - hierna ook te noemen: **Aanbieder** - dat/die Appartementsrecht(en) wenst te verkopen en te leveren aan een derde, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, is hij verplicht dat/die Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met de appartementsindices 215 tot en met 336, behorende tot de Hoofdappartementsrechten met indices 2 en 3.

39.2. Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de onderhandse verkoopwaarde, welke op het moment van aanbieding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met de appartementsindices 215 tot en met 336.

39.3. Binnen tien dagen na de in het tweede lid van dit Artikel bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices 215 tot en met 336, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, waarna de Aanbieder vrij is bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen; laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: **Gegadigden**.

39.4. Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de Aanbieder mede of er Gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) Gegadigde(n) is/zijn kan de Aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de Gegadigde(n). Indien er slechts één Gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de Aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de Aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die Gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementseigenaren van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die

door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

39.5. Het in dit Artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet ingeval van:
- gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- toedeling krachtens verdeling aan één van de deelgenoten van een tussen die deelgenoten bestaande gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; en
- vervreemding van een Appartementsrecht met bestemming stallingplaats tegelijk met een Appartementsrecht met bestemming woning of andersom aan één en dezelfde verkrijger.

L. Overtredingen.

Artikel 40.

40.1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het Reglement of van het eventuele Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, door een Eigenaar of door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

40.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem een eenmalige of een dagboete 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 betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.

40.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden toegevoegd aan het Reservefonds.

40.4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is Artikel 13, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.

40.5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in Artikel 41 vijfde lid van het Reglement van de hoofdsplitsing.

M. Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging.

(i) Algemene Bepalingen.

Artikel 41.

41.1. Bij deze wordt opgericht de Vereniging.

41.2. De naam van de Vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars Stallinggarage van Complex Schieoevers V**, zij is gevestigd te Rotterdam.
De Vereniging kan handelen onder de naam: **V.v.E. Stallinggarage Schieoevers V**.

41.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de Hoofdvereniging.

41.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de Eigenaars of aan derden van dat Appartementsrecht/registergoed.

41.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

41.6. De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

Artikel 42.

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

42.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.

42.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.

42.4. De Vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het Reservefonds.

Artikel 43.

Het Boekjaar is het Boekjaar van de Hoofdvereniging.

(ii) De Vergadering.

Artikel 44.

44.1. De Vergaderingen worden gehouden te Rotterdam op een nader door het Bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het Complex.
44.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een Vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze Vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12 tweede lid, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze Vergadering zijn Jaarverslag uit.
44.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat tenminste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur. Het Bestuur is verplicht een Vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een Vergadering van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die Vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van Eigenaars van de hoofdsplitsing.
44.4. Indien een door Eigenaars verlangde Vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de Vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een Vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit Reglement.
44.5. De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.
Tenzij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd.
Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
44.6. De Voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
44.7. Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van Voorzitter van het Bestuur en Voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter van de Vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
44.8. De oproeping ter Vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) Dagen - de Dag van oproeping en van Vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de Vergadering.
Elke Eigenaar is tot uiterlijk zeven (7) Dagen voor de Vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het Bestuur – dan wel per fax of email – bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige Eigenaars daarvan in kennis te stellen.
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de Vergadering van de hoofdsplitsing in.
44.9. Alle ter Vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen.
Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.
De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 45.

45.1. Van het verhandelde in de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de Voorzitter en het Bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering.
45.2. Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de Vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
45.3. Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 46.

46.1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
46.2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt tweehonderd elf (211).
46.3. Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.
46.3. Indien een Vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 44 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de Vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige Vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde Vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

46.4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

46.5. De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement of het Huishoudelijk Reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 47.

47.1. Indien een Appartementsrecht aan meer Eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

47.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter Vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de Rechtbank sector kanton te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 48.

Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 46 derde lid en Artikel 47 eerste lid.
Een Bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter Vergadering het woord mag voeren.

Artikel 49.

49.1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter Vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

49.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

49.3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 50.

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de Dag volgende op de Dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 58.

Artikel 51.

51.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De Vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in Artikel 8 vijfde lid voor rekening komen van één of meer doch niet alle Eigenaar(s), uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat/die Appartementsrecht(en).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement op zodanige besluiten van

overeenkomstige toepassing zullen zijn en welke bepalingen van dit Reglement of zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
Een aldus door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

51.2. De beslissing over het onderhoud van de in het eerste lid onder a van dit Artikel 51 bedoelde Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het in Artikel 55 tweede lid bepaalde. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

51.3. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover deze zich niet in de Privé Gedeelten bevinden alsmede aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het Gemeenschappelijk Gedeelte.

51.4. 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.

51.5. Besluiten door de Vergadering tot:
a. het doen van buiten het in Artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang 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 aantal stemmen, uitgebracht in een Vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van Artikel 49 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een Vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

51.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze Vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende Vergadering een tweede Vergadering is als bedoeld in dit Artikel. In deze Vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter Vergadering kan worden uitgebracht.

51.7. 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 (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.

51.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

51.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke Eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in Artikel 8 vierde en vijfde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

51.10 Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

(iii) Bestuur van de Vereniging.

Artikel 52.

52.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer Bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal Bestuurders.
Indien het Bestuur uit meer Bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een Voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als Bestuurder(s).

52.2. Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de Bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.

52.3. De Bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een Bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

Veiling biljet.nl

52.4. Het Bestuur is belast met het bestuur van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 42. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

52.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, 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, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

52.6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende ($1/10^e$) gedeelte van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.

52.7. Het Bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

52.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) Dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een Vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is;
de tweede zin van Artikel 49 eerste lid is van toepassing.
d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de Vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten Vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

52.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

52.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 53.

53.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.

53.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

53.3. Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 38 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in Artikel 33 eerste lid wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

53.4. Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 54.

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

Artikel 55.

55.1. De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.

55.2. De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder zullen worden overeengekomen.

55.3. Indien de Hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfden te zijn als degenen die voor de Hoofdvereniging als Beheerder optreden.

IV. Commissies.

Artikel 56.

56.1. De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
56.2. De Vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter van de Vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. *Huishoudelijk Reglement.*
Artikel 57.
57.1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a. besluiten als bedoeld in Artikel 51, eerste lid, onder b, en de uitwerking daarvan;
b. het gebruik, beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken;
c. het gebruik, beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
d. de orde van de Vergadering;
e. de instructie aan het Bestuur;
f. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van commissies;
g. het behandelen van klachten;
h. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
i. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in Artikel 51 negende lid;
j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,
alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige Reglement is geregeld.
57.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de Vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.
57.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
57.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 51 vijfde lid. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven. Artikel 51 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
57.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
57.6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. *Wijziging van de Akte*
Artikel 58.
58.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
58.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.
58.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde Vergadering moet worden vermeld dat tijdens die Vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
58.4. Het bepaalde in het derde lid van Artikel 49 is op zo'n besluit niet van toepassing.
58.5. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
58.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de Dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
58.7. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de

splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

58.8. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

58.9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de Akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 59.

Opheffing van de splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 60.

Geschillen tussen de Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Onder-ondersplitsing

Artikel 61.

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)Appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het Reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 62. Overgangsbepalingen

62.1. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Complex, behoudens het hierna bepaalde.

62.2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de Appartementsrechten door de vennootschap aan derden is geleverd.

62.3. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de Vergadering.

62.4. Elke appartementseigenaar dient in de akte van levering waarbij het Appartementsrecht door hem/haar wordt verkregen dan wel in een separate notariële akte onherroepelijk volmacht te verlenen aan het Bestuur van de Vereniging of aan een door het Bestuur aan te wijzen gemachtigde om het onderhavige Reglement en/of de Tekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van deze Akte of van de Tekening. Deze volmacht vervalt na verloop van twee jaren nadat het laatste appartement is opgeleverd. Wijziging van de breukdelen bedoeld in Artikel 8 eerste lid op basis van de volmacht is alleen mogelijk indien en voor zover de aanpassing bewerkstelligt dat het breukdeel van een of meer appartementsrechten nadien correspondeert met het werkelijke aantal gebruiksoppervlakten (GBO's), zoals in Artikel 8 eerste lid bedoeld. Wijziging krachtens de volmacht in de aan een Appartementsrecht toe te rekenen service-kosten, bijvoorbeeld in de kostentoerekening zoals bedoeld in Artikel 8 vijfde lid, is slechts mogelijk als deze tot gevolg heeft dat eigenaren die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.

Artikel 63. Slotbepalingen

I. **Index**

Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het in Artikel 15, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis tweeduizend is éénhonderd (2000=100).
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumenten-prijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit Artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

II. Op de rechthebbenden zijn van toepassing de volgende
ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VERKOOP EN LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN VAN ROTTERDAM,
welke voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering, in welke akte is bepaald dat de levering onder andere is geschied, voor zover daarvan in die akte niet is afgeweken, onder de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, hierna te noemen "de Algemene Voorwaarden", zoals deze zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van elf maart tweeduizend drie en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam verleden en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers te Rotterdam op dertien maart tweeduizend drie Register Hypotheken 4, deel 40098 nummer 38.
Toestemming bij splitsing en vervreemding
In verband met het in artikel 14 van gemelde Algemene Voorwaarden gestelde geldt het navolgende:

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de eigenaar niet bevoegd de onroerende zaak of een gedeelte daarvan:
   a. te splitsen in appartementsrechten; of
   b. te vervreemden, indien de onroerende zaak een andere bestemming heeft dan wonen, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
2. Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
3. De Vereniging van Eigenaars zal er op toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt.
4. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
5. Bij overtreding van het hiervoor sub 2, 3 en 4 bepaalde zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden - van zowel de Vereniging van Eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

De Gemeente heeft toestemming tot de onderhavige splitsing verleend, waarvan blijkt uit een brief van de Gemeente, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht..

III **BIJZONDERE VOORWAARDEN**
welke eveneens voorkomen in de hiervoor gemelde akte van levering van de grond, waarvan te dezen speciaal wordt verwezen naar de vestiging en aanvaarding van erfdienstbaarheden, zoals omschreven in artikel 12 van die Bijzondere Voorwaarden en woordelijk luidende:
Artikel 12
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
*Ten behoeve van de Onroerende Zaak als **heersend erf** en ten laste van de daaraan grenzende aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceelsgedeelten als **dienend erf** worden bij deze **"om niet"** gevestigd en aanvaard al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand van de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing – na voltooiing daarvan – ten opzichte van de omliggende percelen (die eigendom zijn van de Gemeente) blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van:*

- *funderingen met toebehoren en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die zich ondergronds in het dienend erf bevinden;*
- *overbouwingen zoals dakoverstekken met toebehoren, balkons en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die uitsteken over het dienend erf; alsmede*
- *rioleringen en verdere geleidingen.*

De Gemeente zal de gerechtigde(n) tot het heersend erf geen retributie in rekening brengen. Eventuele schade aan het dienend erf als gevolg van werkzaamheden, die door de gerechtigde(n) tot het heersend erf moeten worden verricht ten behoeve van de onder deze erfdienstbaarheden

vallende voorzieningen, zal door en voor rekening van de gerechtigde(n) tot het heersend erf worden hersteld, een en ander ter goedkeuring van de Gemeente.

GEDOOGPLICHTEN

Ten aanzien van gedoogplichten wordt te dezen nog speciaal verwezen naar de in voormelde akte van hoofdsplitsing daartoe opgenomen teksten, welke als volgt luiden:

1. *De Eigenaars zijn verplicht te gedogen dat de daartoe bestemde in het Complex aanwezige gemeenschappelijke traforuimte door de naamloze vennootschap N.V. Eneco gevestigd te Rotterdam, of haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, hierna genoemd: "Eneco", om niet worden gebruikt voor het aanbrengen, in eigendom hebben, onderhouden, verzorgen, zo nodig verwijderen en vernieuwen van de daarin aan te brengen installaties.*
   De Eigenaars zullen eveneens gedogen dat Eneco leidingen van de openbare weg naar de traforuimte aanlegt, houdt, onderhoudt en weer wegneemt.
   Een en ander onder de navolgende voorwaarden:
   a. *Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van genoemde werken is voor rekening van Eneco.*
   b. *Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden, die betrekking hebben op het inwendige van de traforuimte alsmede op het vervangen van de deur(en) toegang gevende tot die ruimte zijn voor rekening en risico van Eneco. Het schilderwerk van de buitenkant der deur(en) komt voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.*
   c. *De Eigenaars dragen er zorg voor dat een vrije toegang tot - en het onbelemmerd gebruik van de traforuimte en de leidingstro(o)k(en) gewaarborgd is en blijft en dat de ventilatiecapaciteit van de roosters in de buitengevel niet wordt verkleind of belemmerd.*
   d. *Alle baten en lasten die op de traforuimte, de installaties en de leidingen rusten - waaronder begrepen de zakelijke lasten voor welke ten aanzien van de traforuimte de Eigenaars, al dan niet gezamenlijk worden aangeslagen, komen ten behoeve - en ten laste van Eneco.*
2. *De Eigenaars van het Appartementsrecht met index 3 zijn verplicht te gedogen dat het tot dat Appartementsrecht behorende hoogste dak, waarop schotelantennes ten behoeve van het gemeenschappelijke schotelantenne systeem worden geplaatst, wordt betreden ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud en reparatie, vernieuwing daaronder begrepen, van de schotels en het systeem.*

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparante blijkt uit een onderhandse akte, welke aan de Akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Tenslotte verklaarde de comparante voor de nakoming en tenuitvoerlegging dezer woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minute thans Parklaan 17 en 44 te Rotterdam.
De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na het mededelen van de zakelijke inhoud van de akte aan de comparante en het geven van een toelichting daarop heeft deze verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is de akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om [illegible].
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(w.g.: H.M. Kolster)

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.: H.M. Kolster)

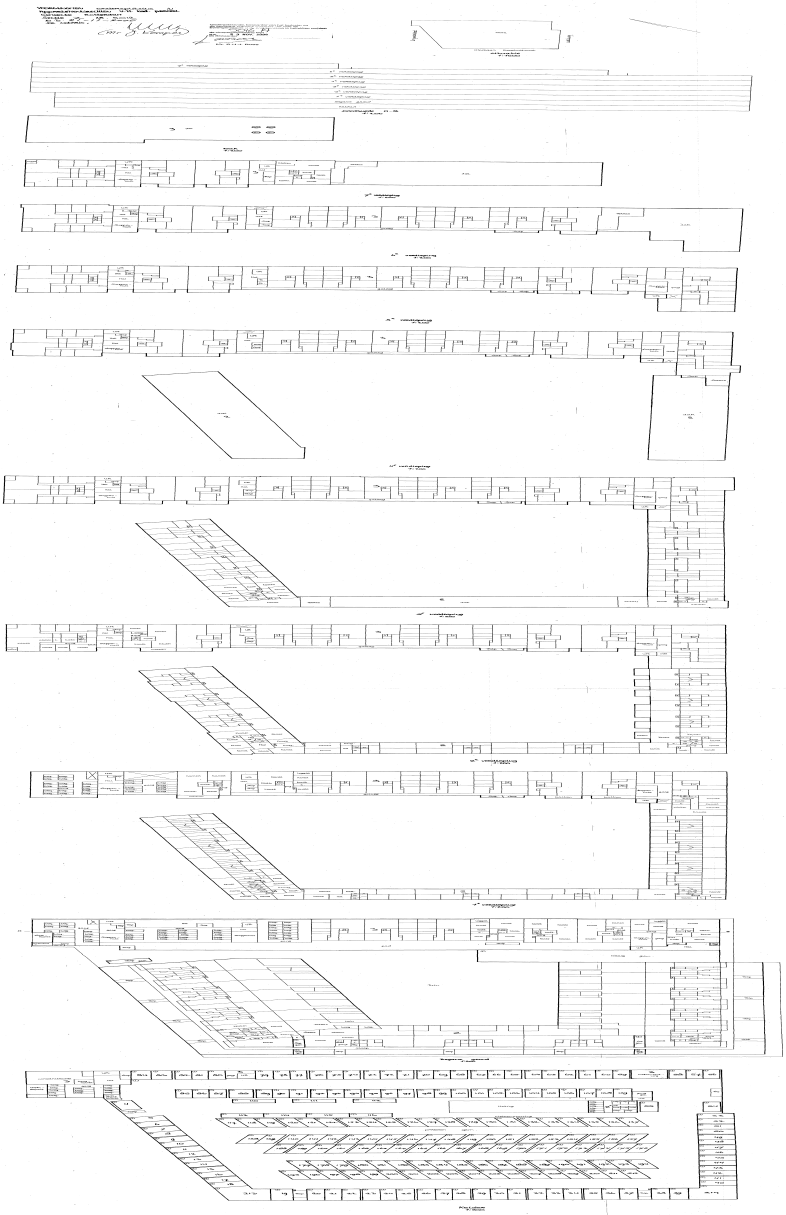
Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

register hypotheken 4

Veilingbiljet.nl

Kadaster

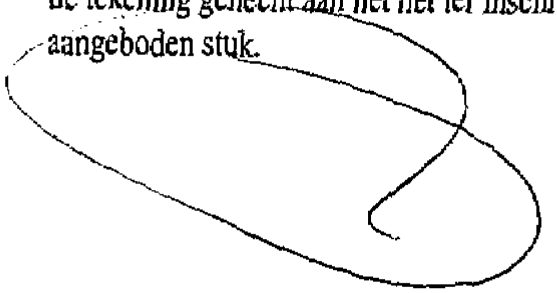
Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 18-12-2006 om 14:16 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51230 nummer 172.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Veiling
biljet.nl

Uitgegeven voor afschrift
w.g. H.M. Kolster

Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat deze tekening eensluidend is met de tekening gehecht aan het het ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20061218-000131

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 51230 nummer 172
te Apeldoorn

Port.nr. 48729

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46001.pdf

082648.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Bijzondere veilingvoorwaarden vastgesteld op een maart tweeduizend drieëntwintig door mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam:----------

1. Algemene informatie----------
1.1 datum en plaats----------
De executoriale verkoop vindt plaats op **vijf april tweeduizend drieëntwintig** om of------- omstreeks dertien dertig uur in het Postillion Hotel te Dordrecht, Rijksstraatweg 30 te------ 3316 EH Dordrecht, voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden---- aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris',------- tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als- bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.----------
De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven---------- website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden---------- gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene---------- omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met Covid 19, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt.----------
Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze---------- voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van----- Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.----------
1.2 registergoed----------
Het registergoed is:----------
a. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het---------- **panorama-appartement met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een- afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk----- bekend 3027 GK Rotterdam, Spangesekade 75E,,kadastraal bekend gemeente-------- Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 277, welk------- appartementsrecht omvat het zevenentachtig/achtduizend éénhonderd dertigste---- (87/8.130) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het---------- appartementsrecht, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 3,---------- rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het---------- complex, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste tot en met zevende---- verdieping, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als---------- Panorama-appartementen, omvattende vierentachtig (84) woonappartementen,------ gelegen op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, vierentachtig (84) afzonderlijke bergingen, gelegen in de (parkeer)kelder, op de begane grond en· eerste verdieping, één berging voor de beheerder, gelegen op de eerste verdieping, een fietsenstalling en een containerruimte, gelegen in de kelder, de---------- hydrofoorruimte gelegen op de begane grond en overige algemene ruimten voor----**

techniek, nutsvoorzieningen en dergelijke, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg 1 tot en met 33 (oneven nummers) en Spangesekade 67ABC, 68ABC, 69ABC, 70ABC, 71ABC, 72ABC, 73ABCDE, 74ABCDEFG, 75ABCDEFG,----------
76ABCDEFG, 77ABCDEFG, 78ABCDEFG, 79ABCDEFG en 80AB te Rotterdam, welk appartementsrecht omvat het twee/vierde (2/4e) onverdeeld aandeel in de----------
gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam,----------
deelgemeente Delfshaven in de wijk Spangen aan de Spangesekade,----------
Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, ten tijde van de splitsing in--------
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z,----------
nummer 5012, groot vierenzeventig are en vijftig centiare, met het op die grond------
gestichte complex, genaamd: Schieoevers V, welk complex bevat:----------
- éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen, verdeeld in vierentachtig (84)----------
zogenaamde Panorama-appartementen, gelegen op de begane grond, eerste tot en
met zevende verdieping, tweeëndertig (32) zogenaamde Stadswoningen, gelegen---
op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, alsmede zes (6)----------
zogenaamde Hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede----------
verdieping;----------
- negenennegentig (99) afzonderlijke bergingen, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping;----------
- één stallinggarage, gelegen in de kelder, waarin in totaal tweehonderd elf (211)-----
stallingplaatsen zijn gesitueerd, alsmede een algemene opstelplaats voor fietsen;---
- een hoofd- en een secundaire entree, diverse technische / algemene ruimten,-------
waaronder ruimten voor containers, trafo en hydrofoor, alsmede een----------
gemeenschappelijke binnentuin, gesitueerd op het dak van de stallinggarage, alles
met toebehoren, gelegen aan de Spangesekade, het Genestetplein, de Nicolaas------
Beetsstraat en Wallisweg te Rotterdam;----------
B. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een----------
stallingplaats gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend----------
Spangesekade ongenummerd te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente----------
Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 70, welk--------
appartementsrecht omvat het één/tweehonderd dertiende (1/213e) onverdeeld--------
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen in de----
kelder, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als----------
stallinggarage, omvattende tweehonderd elf (211) stallingplaatsen, bestemd voor---
personenauto's, een algemene opstelplaats voor (brom)fietsen, de in-/uitrit met-----
hellingbaan en twee elektrische metalen toegangsdeuren, alsmede een technische-
ruimte, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg 35 te Rotterdam,-----
ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie--
Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht--------

omvat het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A.l. genoemde gemeenschap;----------
op welke registergoederen Publiekrechtelijke beperkingen rusten, te weten: een-----
kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming, met----------
betrokken bestuursorgaan: Gemeente Rotterdam, afkomstig uit stuk register---------
hypotheken 4 deel 78654 nummer 00155 ingeschreven op dertig juli tweeduizend---
twintig;----------
hierna te noemen: 'het registergoed'.----------
1.3 Enz.----------
1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden----------
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor--------
Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), 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 Executieverkopen 2017. De----------
Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf-------
december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's----------
Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het--
kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken----------
Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor----------
Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.----------
1.12 uitoefening recht van parate executie----------
De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader-----
moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar--
en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale-----
verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor----------
aansprakelijk houden.----------
2. Informatie over het registergoed----------
2.1 feitelijke objectinformatie----------
- *milieu*----------
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de 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.----------
Aan deze akte wordt gehecht het Bodemloket Rijkswaterstaat, Ministerie van----------
Infrastructuur en Waterstaat met datum twaalf december tweeduizend tweeëntwintig.------
- *funderingsinformatie*----------
Aan deze akte is gehecht een funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden van het---
Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek in samenwerking met de Rijksdienst-----

voor Ondernemend Nederland waarop is aangegeven een inschatting van----------
funderingsproblemen.----------
- energielabel----------
Op www.ep-online.nl staat vandaag wel een definitief energielabel van het registergoed---
geregistreerd.----------
2.2 juridische informatie----------
- bestemming----------
Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt----------
verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel------
wordt aangegeven: woonfunctie.----------
Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning respectievelijk----------
stallingplaats.----------
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning met----------
stallingplaats.----------
- privaatrechtelijke rechten en beperkingen----------
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of---
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen------
naar:----------
a. een akte van levering op zes februari tweeduizend zeven verleden voor mr H.M.---------
Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor----
het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op zes februari----------
tweeduizend zeven in deel 51644 nummer 17, woordelijk luidende:----------
"enzovoorts----------
Akte van grondlevering----------
Ingevolge artikel 16 van de na te melden Algemene Voorwaarden is de vennootschap-----
verplicht haar verplichtingen uit hoofde van de akte van grondlevering ten behoeve van---
de gemeente Rotterdam op te leggen aan en te laten aannemen door haar----------
rechtsopvolger(s).----------
Te dezen wordt speciaal verwezen naar de artikelen 1, 5, 6, 7, 8, 10 en 12 van de----------
*"**Bijzondere Voorwaarden**", voorkomende in voormelde akte van levering van de grond--*
en woordelijk luidende:----------
Artikel 1----------
STAAT VAN AFLEVERING----------
1. De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak in de staat en onder de condities-----
zoals vermeld in:----------
a. de notitie met betrekking tot het Plan van aanpak de dato drieëntwintig juni----------
tweeduizend vijf met conclusies alsmede in de Beschikking in het kader van de Wet-------
Bodembescherming de dato één september tweeduizend vijf;----------
b. de Standaardbepalingen inzake aflevering van de grond.----------
Kopieën van de sub a genoemde notitie en beschikking alsmede een exemplaar van de--

sub b genoemde bepalingen zijn aan de Akte gehecht.----------
2. De Koper heeft de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering aanvaard, zulks---
met inachtneming van het bepaalde in het eerder in de Akte vermelde artikel 4 van de-----
Algemene Voorwaarden.----------
Artikel 5*----------*
BOUWPLICHT*----------*
Koper is verplicht op de Onroerende Zaak----------
- éénhonderd tweeëntwintig (122) koopwoningen; en----------
- tweehonderd elf (211) stallingplaatsen----------
te bouwen overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 2005/4070/33------
ingeschreven bouwplan waarvoor op elf november tweeduizend vijf de bouwvergunning--
is verleend.----------
Artikel 6*----------*
BESTEMMING EN GEBRUIK*----------*
1. De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen, zulks overeenkomstig de uit de Akte------
blijkende opzet van partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te--------
worden.----------
2. De stallingplaatsen dienen, behoudens ontheffing van de Gemeente, te blijven----------
bestemd voor gebruik door een eigenaar/gebruiker van de op de Onroerende Zaak te-----
realiseren woningen.----------
Artikel 7*----------*
DOORVERKOOP*----------*
Koper is verplicht om bij doorverkoop van de Onroerende Zaak de volgende bepalingen--
ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en te laten aannemen door de----------
opvolgende verkrijger, zijnde eerste bewoner:----------
1. De Koper die wenst over te gaan tot vervreemding van de Onroerende Zaak of een-----
gedeelte daarvan vóór oplevering van de woning, is verplicht de gemeente van dit----------
voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij----------
aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan het OntwikkelingsBedrijf-------
Rotterdam, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, en met vermelding van de reden voor-----
vervreemding.----------
2. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de onder a bedoelde----------
aangetekende brief aan de Koper berichten of zij toestemming verleent voor de----------
voorgenomen vervreemding.----------
3. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met---
de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd.----------
4. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.-----
Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder---
meer geen sprake meer zijn indien de Koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar---------
beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van het huwelijk door------

echtscheiding, dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap of ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer casu quo een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de Koper(s).

5. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld onder 3 van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van door Koper verstrekte onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de Koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de onder 3 bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is Koper bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 8

WIJZIGING BELEID DOORVERKOOP

Indien de Gemeente Rotterdam haar in het vorige artikel bedoelde beleid (antispeculatie-beleid) in de toekomst wijzigt, waardoor het voorkomen van speculatie ter zake koopwoningen niet langer geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, kan de Koper opteren voor conversie naar het betreffende nieuw in te voeren beleid.

Artikel 10

DERDENWERKING

1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 16 van de Algemene Voorwaarden worden hierbij alle verplichtingen van de Koper uit hoofde van de Akte en de Algemene Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak uitdrukkelijk overeengekomen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die (een deel van) de Onroerende Zaak van de Koper zullen verkrijgen en daaraan ook gebonden zullen zijn degenen die een gebruiksrecht van (een deel van) de Onroerende Zaak verkrijgen.

2. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de Koper bij vervreemding van (een deel van) de Onroerende Zaak zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte en de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen.

3. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is voor wat betreft het niet nakomen van de verplichtingen als hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel omschreven van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

*Ten behoeve van de Onroerende Zaak als **heersend erf** en ten laste van de daaraan grenzende aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceelsgedeelten als **dienend erf** worden bij deze **"om niet"** gevestigd en aanvaard al zodanige erfdienstbaarheden*

waardoor de toestand van de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing – na----------
voltooiing daarvan – ten opzichte van de omliggende percelen (die eigendom zijn van de-
Gemeente) blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van:----------
- funderingen met toebehoren en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing
behorende onderdelen die zich ondergronds in het dienend erf bevinden;----------
- overbouwingen zoals dakoverstekken met toebehoren, balkons en andere tot de op het-
heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die uitsteken over het dienend
erf; alsmede----------
- rioleringen en verdere geleidingen.----------
De Gemeente zal de gerechtigde(n) tot het heersend erf geen retributie in rekening--------
brengen. Eventuele schade aan het dienend erf als gevolg van werkzaamheden, die door
de gerechtigde(n) tot het heersend erf moeten worden verricht ten behoeve van de onder
deze erfdienstbaarheden vallende voorzieningen, zal door en voor rekening van de--------
gerechtigde(n) tot het heersend erf worden hersteld, een en ander ter goedkeuring van---
de Gemeente.----------
De vennootschap vrijwaart de koper voor de nakoming van de in het hiervoor geciteerde--
artikel 5 opgelegde bouwplicht.----------
*Voorts wordt verwezen naar - en zijn van toepassing de "**Algemene Voorwaarden voor-***
***verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam**", vastgesteld bij besluit-----*
van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam op elf------
maart tweeduizend drie en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor
Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven in de
daartoe bestemde openbare registers op dertien maart tweeduizend drie in Register-------
Hypotheken 4, deel 40098 nummer 38, met welke Algemene Voorwaarden de koper-------
bekend is."----------
b. een akte van levering op veertien juli tweeduizend zeventien verleden voor mr A.C.M.--
Fokkema-Schute, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de-------
Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op zeventien-
juli tweeduizend zeventien in deel 71109 nummer 189.----------
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:----------
"*<u>BIJZONDERE BEPALINGEN</u>*:----------
<u>VERKOOPREGULEREND BEDING</u>----------
enzovoorts.----------
<u>ZELFBEWONINGSPLICHT/VERBOD TOT INGEBRUIKGEVING</u>----------
Koper is verplicht het Privé gedeelte daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen;----------
hij mag het Privé gedeelte niet geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik----
afstaan. Het in dit artikel bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in--
enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Registergoed en mede gebonden zullen
zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Privé--
gedeelte krijgen. Sprake is zoveel als mogelijk van een kwalitatieve verplichting als---------

bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.----------
Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper wordt materieel----------
gelijkgesteld aan eigen bewoning.----------
Boete- en kettingbeding----------
Boetebeding----------
Indien Koper bij aangetekende brief door Verkoper in gebreke is gesteld en na die----------
ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen--
jegens Verkoper na te komen, is Koper in verzuim en zal hij aan Verkoper een door--------
Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete
verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50,00%) van de op het moment van---------
ingebrekestelling geldende vrije marktwaarde van het Registergoed, leeg en ontruimd.----
Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper.-
Kettingbeding----------
Verkoper en Koper beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten-
en verplichtingen uit hoofde van deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot------
ingebruikgeving. De hierna vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die--------
derdenwerking. Indien Koper tot gehele of gedeeltelijk vervreemding van het----------
Registergoed overgaat, is hij gehouden deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod
tot ingebruikgeving inclusief het boeteen kettingbeding- voor zoveel nodig aan zijn----------
rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen; bij gebreke-
daarvan is Koper een door Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter----------
vatbare, terstond opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van maximaal éénhonderd-
procent (100,00%) van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende-----
vrije marktwaarde van het Registergoed, leeg en ontruimd.----------
Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper.-
Ook bij opvolgende gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed is de-------
betreffende overdragende partij gehouden deze bepaling inzake----------
zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikneming inclusief het boete- en kettingbeding aan-
zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor Verkoper (Stichting Woonstad Rotterdam) te----
bedingen en aan te nemen zulks op straffe van bedoelde boete bij verzuim."----------
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper------
moet opleggen, wordt geacht dat de 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). De 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 de 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).
- publiekrechtelijke rechten en beperkingen----------
Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke---
beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:----------

genoemde kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming, met betrokken bestuursorgaan: Gemeente Rotterdam, afkomstig uit stuk register hypotheken 4 deel 78654 nummer 00155 ingeschreven op dertig juli tweeduizend twintig;
Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Rotterdam geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.
Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen andere publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen schriftelijke reactie ontvangen.
De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De 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.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.
- *appartementensplitsing*
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed sub a deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achttien december tweeduizend zes verleden voor mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51230, nummer 171, - juncto een akte van ondersplitsing op achttien december tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Kolster, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op achttien december tweeduizend zes in deel 51230 nummer 174, juncto een proces-verbaal van verbetering op éénentwintig februari tweeduizend zeven opgemaakt door genoemde notaris Kolster, - bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op tweeëntwintig februari tweeduizend zeven in deel 51719 nummer 164, juncto een proces-verbaal van verbetering op zestien april tweeduizend zeven opgemaakt door genoemde notaris Kolster, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op zeventien april tweeduizend zeven in deel 52087 nummer 61.
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Panorama-appartement van Complex Schieoevers V, gevestigd te Rotterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed sub b deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achttien december tweeduizend

zes verleden voor genoemde notaris Kolster, van welke akte een afschrift is----------
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op---
achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51230, nummer 171, -
juncto een akte van ondersplitsing op achttien december tweeduizend zes verleden voor-
genoemde notaris Kolster, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het---
kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op achttien december----------
tweeduizend zes in deel 51230 nummer 172.----------
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van---------
Eigenaars Stallinggarage van Complex Schieoevers V, gevestigd te Rotterdam, en zijn----
de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.----------
- *verklaring vereniging van eigenaars*----------
Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de verenigingen van eigenaars:------
1. De verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de verenigingen van eigenaars is verschuldigd.------
2. De verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van de reservefondsen van de verenigingen van eigenaars.----------

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.----------
- *toestemming vereniging van eigenaars*----------
Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van---
de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').-
2.3 gebruik----------
In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:----------
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.----
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het-----
huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de-----
verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals-----
hierna omschreven.----------
Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat het registergoed mogelijk wordt bewoond door--
andere personen dan de eigenaar.----------
Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van---
het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop----------
plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor----
zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op---
grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.----------
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of
personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet----
bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de--
wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij-------
onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar 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 de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.

Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming. Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop). Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend) verhoogd met vijfhonderd negenentwintig euro en achtendertig eurocent (€ 529,38) inclusief een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde;
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
   - de achterstallige bijdragen aan de verenigingen van eigenaars – voor wat betreft de sub A genoemde onroerende zaak - zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaringen ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: tweeduizend negenhonderd éénenveertig euro en zesenzeventig eurocent (€ 2.941,76) per dertig april tweeduizend drieëntwintig;

- de achterstallige bijdragen aan de verenigingen van eigenaars – voor wat betreft de sub B genoemde onroerende zaak - zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaringen ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: zeshonderd drieëndertig euro en zestien eurocent (€ 633,16) per dertig april tweeduizend drieëntwintig.----------

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

c. Volgens opgave van de betreffende instantie bedraagt de bijdrage voor wat betreft de onroerende zaak sub a aan de vereniging van eigenaars: éénhonderd drieëntachtig euro en zesentachtig eurocent (€ 183,86) per maand en voor wat betreft de onroerende zaak sub b aan de vereniging van eigenaars: vijftig euro en achtennegentig eurocent (€ 50,98) per maand.----------

d. Er vindt geen verrekening plaats van de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag, te weten: onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten, bijdragen aan de verenigingen van eigenaars (behoudens voormelde achterstallige bijdragen).----------

3.2 fiscaal----------

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.----------

3.3 aanvulling op de AVVE----------

a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de navolgende bepaling, luidende:----------

"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bieder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke koper."----------

b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.----------

c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en

vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete----- wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.----------

d In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris----- een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs-- met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).----------

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)----------

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.----------

4.1 wijze van veilen----------

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29en in artikel 2 van de------ AVVE.----------

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag---------- aansluitend bij afmijning.----------

- afmijnen zonder afroepen----------

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op-- artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieder door het roepen van het----- woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de-------- notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment-- dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag--- het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het--- bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.----------

4.2 bieden----------

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand- aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.----------

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden----------

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.-

Aanvulling begrippen----------

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. *Registratienotaris*:---------- 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).----------

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende 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 aantoont 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 9 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 9, 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.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie
De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
4.6 gegoedheid
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:
- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende 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. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.
- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.
4.7 gunning
Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.
4.8 risico-overgang
Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)
De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: ‘de beslaglegger’). Dit geldt alleen voor zover

hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De 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 de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving

van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.----------
Instemming verkoper----------
Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Gijsbertha Seuneke-van de Kolk,----------
geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,----------
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,----------
genoegzaam gebleken.----------
Ondertekening----------
Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om acht uur en zevenenveertig minuten.----------

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46001_kostenmodel veilingen frv (6).pdf

KOSTENOPGAVE VEILING

Object:

		t.l.v. verkoper of eigenaar	t.l.v. de Koper bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1	Honorarium veiling notaris		€ -	€ -	€ 4.416,50
2	Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen		€ -	€ -	€ -
3	Honorarium notaris inroepen huurbeding		€ -	€ -	€ -
4	Honorarium notaris inroepen beheerbeding		€ -	€ -	€ -
5	Kadastraal recht (belast btw)		€ -	€ -	
6	Kadastraal recht (onbelast btw)		€ -	nvt	€ 137,50
7	Kosten diverse inzages registers		€ -	€ -	€ 229,90
8	Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten		€ -	€ -	€ -
9	Kosten Stichting regioveiling		€ -	€ -	€ -
10	Kosten internet publicatie(s) op Veilingbiljet en/of Veilingnotaris		€ -	€ -	€ -
11	Leges gemeente		€ -	nvt	€ -
	Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):				
12	= art. 3:264 BW (huurbeding)		€ -	€ -	€ -
13	= art. 3:267 BW (beheerbeding)		€ -	€ -	€ -
14	= art. 3:268 BW (onderhandse executie)		€ -	€ -	€ -
15	= art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)		€ -	€ -	€ -
16	= art. 3:273 BW (zuivering)		€ -	€ -	€ -
	Overige kosten				
17	Advocaatkosten		€ -	€ -	€ -
18	Preferente beslagkosten		€ -	nvt	€ -
19	Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)		€ -	nvt	€ -
20	Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.		€ -	€ -	€ 441,65
21	Advertentiekosten openbare aanzegging		€ -	€ -	€ -
22	Advertentiekosten openbare betekening huurbeding		€ -	€ -	€ -
23	Kosten makelaar		€ -	€ -	€ -
	Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):				
24	= Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)		€ -	nvt	€ 3.574,92
25	= Eenmalige extra bijdrage VvE		€ -	nvt	€ -
26	= Mutatiekosten VvE		€ -	nvt	€ 190,00
27	Achterstallige erfpachtscanon		€ -	nvt	€ -
28	Kosten ivm aanschrijvingen woningwet		€ -	nvt	€ -
	TOTAAL:		**€ -**		**€ 8.990,47**
29	Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / neen	ja / neen		
30	Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	nvt	€ -
31	Overdrachtsbelasting (2% of 6%)				
32	Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie		€ -	€ -	€ -
33	Honorarium notaris opmaken akte de command		€ -	€ -	€ -

Kostenmodel veilingen FRV, versie maart 2014