Apeldoorn OZ4 51230/174
18-12-2006 14:19
Kolster mr. H.M. / TC/2005.003105

200612180083 52

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.

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.

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.

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 (1/10e) 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

in te stemmen. Vervolgens is de akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om één uur vijfendertig.
(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)

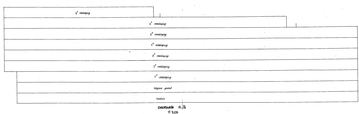
Ondergetekende, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

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.

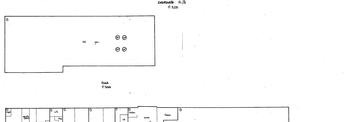
Verkleinerte Ausfertigung in Übereinstimmung mit der Genehmigung des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin
Geschäftszeichen: V.5 Bau 2/2000
Berlin, den 27.11.2000
Im Auftrag:
(Dr. Wolfgang Kempen)

Genehmigung gemäß § 62 Abs. 1 Satz 1 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 21 Juli 2000
Bezirksamt Charlottenburg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Bauaufsicht
Im Auftrag
Unterschrift

■ = Stahlbetonbauteile in 0
■ = Stahlbetonbauteile in 1



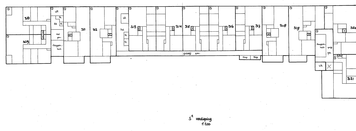
Lageplan
1:1000



Schnitt
1:1000

Schnitt
1:1000

1. Untergeschoß
1:1000

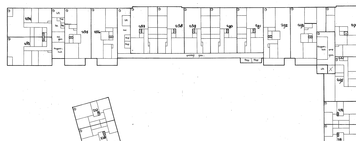


2. Untergeschoß
1:1000

3. Untergeschoß
1:1000

4. Untergeschoß
1:1000

5. Untergeschoß
1:1000



6. Untergeschoß
1:1000

7. Untergeschoß
1:1000

Dachgeschoß
1:1000

Dachgeschoß
1:1000

Dachgeschoß
1:1000

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

α