

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de openbare registers.	20056 37 198
Rotterdam	28-APR-2000 14:57	met tekening nummer 38774	met 35 vervolgbladen

Aantekeningen:

D: 00000629

S: 5613363262

LT

Kadaster

I
Sp!

133,-
3
4

TRENITÉ VAN DOORNE

Project "De Admiraal"

AKTE VAN HOOFDSPLITSING

door HD Projecten B.V.

betreffende het perceel

kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I, nummer 634

Heden, zevenentwintig april tweeduizend, verscheen voor mij, mr. ing. Dirk Willem Marie van Niekerk, notaris te Rotterdam:

mr. Albert Jan Stel, geboren te Rotterdam op negentien april negentienhonderd zesenviertig, met kantooradres Weena 666, 3012 CN te Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: HD Projecten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te 3016 DJ Rotterdam, Westerstraat 50, ingeschreven in het Handelsregister te Rotterdam onder nummer: 24249125;

hierna te noemen: "de Vennootschap".

De comparant, handelend als hiervoor vermeld, gaf te kennen:

(i) De Vennootschap is eigenaar van:

het perceel grond, gelegen aan de Admiraliteitsstraat, Admiraliteitskade 61 tot en met 79 (even en oneven nummers), Infirmeriestraat 1 tot en met 5 (oneven nummers) en Oostzeedijk 274 tot en met 298 (even nummers) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 634, groot negenenviertig aren en negenendertig centiareen; hierna aan te duiden als: "het Registergoed".

(ii) De Vennootschap (destijds genaamd: H.D. Projekten B.V.) heeft het Registergoed in eigendom verkregen als volgt:

a. voorzover afkomstig van de vervallen percelen kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummers 514, 593, 630 en 633

Hyp. 4

door inschrijving in register Hypotheken 4 gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, op drie maart negentienhonderd achtennegentig in deel 17547, nummer 15, van een afschrift van een op twee maart negentienhonderd achtennegentig voor mr. ing. D.W.M. van Niekerk, notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom en afstand van elk eventueel recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering te ontbinden danwel de ontbinding daarvan te vorderen op welke grond dan ook;

- b. voorzover afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 594, door de inschrijving in register Hypotheken 4 gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, op éénentwintig december negentienhonderd vierennegentig, in deel 14233, nummer 40, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom en afstand van elk eventueel recht de ontbinding van de overeenkomst en de overeenkomst van levering te vorderen op welke grond dan ook, op éénentwintig december negentienhonderd vierennegentig verleden voor mr. V.J.A.J.C. van Heeswijk, notaris te Rotterdam;
- c. voorzover afkomstig van de vervallen percelen kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummers 624, 625, 628 en 629 door de inschrijving in register Hypotheken 4, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op dertien maart tweeduizend in deel 19929, nummer 32, van het afschrift van een akte van ruiling, ondermeer inhoudende afstand van ontbindingsrechten, op tien maart tweeduizend verleden voor een waarnemer van mr. V.J.A.J.C. van Heeswijk, notaris te Rotterdam;
- d. voorzover afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 632:
 - deels (voorzover afkomstig van het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 465), blijkens de hiervoor in letter a vermelde akte van eigendomsverkrijging,
 - deels (voorzover afkomstig van het vervallen kadastrale perceel,

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie F, nummer 3381)
blijkens de hiervoor in letter c vermelde akte van
eigendomsverkrijging.

- (iii) De Vennootschap realiseert thans op het Registergoed het complex, "De Admiraal", onder meer omvattende:
- woningen, kantoren, winkels, showrooms en algemene ruimten aan de Admiraliteitskade ("Bouwdeel A");
 - kantoren en algemene ruimten aan de Admiraliteitskade/Infirmieriestraat ("Bouwdeel B/C");
 - kantoren met algemene ruimten aan de Oostzeedijk ("Bouwdeel D");
 - woningen, showroom/winkelruimte/kantoor, kelderruimte en algemene ruimten aan de Oostzeedijk ("Bouwdeel E"); en
 - een centrale, deels ondergrondse, parkeergarage met daktuin ("Bouwdeel P");
- hierna aan te duiden als: "de Opstallen". Het Registergoed en de Opstallen worden hierna tezamen aangeduid als "het Gebouw".
- (iv) De Vennootschap wenst over te gaan tot (hoofd)splitsing in appartementsrechten van het Gebouw in de zin van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.
- (v) Het Gebouw is aangegeven op een tekening, bestaande uit zes bladen - hierna aan te duiden als: "de Tekening" - waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheidene gedeelten van het Gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek. Blad 1 van de Tekening geeft doorsneden met diverse niveaus van de vloeren weer en dient ter verduidelijking van de bladen waarop de onderscheidene gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik, zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer. Als zodanig dient het hiervoor vermelde blad 1 niet te worden beschouwd als een splitsingstekening casu quo onderdeel van een splitsingstekening als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. De Tekening wordt aan de minuut van deze akte gehecht (bijlage). Waar in deze akte wordt verwezen naar een "niveau", wordt bedoeld een niveau als aangegeven op blad 1 van de Tekening.
- (vi) Op zes april tweeduizend heeft de bewaarder van de Dienst

voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam voor het Registergoed, de complexaanduiding: 636-A vastgesteld en ten bewijze daarvan de Tekening gewaarmerkt.

(vii) Het Gebouw zal omvatten vijf (hoofd)appartementsrechten, te weten:

1. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 636-A, appartementsindex 1, omvattende:*
 - a. *negenendertigduizend éénhonderdveertien/éénhonderdnegenenveertig duizend tweehonderdvijfen-vijftigste (39.114/149.255e) omverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw; en*
 - b. *het recht op uitsluitend gebruik van showroom/winkelruimte/kantoorruimte op niveau 0, plaatselijk bekend als Admiraliteitskade 79 te Rotterdam, kantoorruimten op niveau 0, 2 tot en met 4, plaatselijk bekend als Admiraliteitskade 71, 72 en 73 te Rotterdam en woningen op niveau 5 tot en met 28 waarvan één met terras, bergingen op niveau -1, alsmede ruimte op het dak op niveau 28, plaatselijk bekend als Admiraliteitskade 74A tot en met 74H, 74J tot en met 74N, 74P tot en met 74Z, 75A tot en met 75H, 75J tot en met 75N, 75P tot en met 75Z, 76A tot en met 76C, 77A tot en met 77H, 77J, 77K en 78 te Rotterdam ("Bouwdeel A");*
2. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 636-A, appartementsindex 2, omvattende:*
 - a. *vijfenzestigduizend negenhonderddrieenzestig/éénhonderdnegenen-veertig duizend tweehonderdvijfenvijftigste (65.963/149.255e) omverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw; en*
 - b. *het recht op uitsluitend gebruik van kantoorruimten op niveau 0, 2 tot en met 4, 6 tot en met 12, 14 en 15, met (fietsen)bergingen op niveau -1, plaatselijk bekend als Admiraliteitskade 62 te Rotterdam ("Bouwdeel B/C");*
3. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 636-A, appartementsindex 3, omvattende:*
 - a. *achtduizend tweehonderdzesendertig/éénhonderd-*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- negenenveertig duizend tweehonderdvijfenvijftigste (8.236/149.255e) omverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw; en*
- b. het recht op uitsluitend gebruik van kantoorruimten op niveau 0, 2, 3 en 5 met fietsenstalling op niveau -1, bergingen op niveau -1, plaatselijk bekend als Oostzeedijk 276 te Rotterdam ("Bouwdeel D");*
4. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 636-A, appartementsindex 4, omvattende:*
- a. negenduizend tweehonderdtweeënveertig/éénhonderdnegenenveertig duizend tweehonderdvijfenvijftigste (9.242/149.255e) omverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw; en*
- b. het recht op uitsluitend gebruik van woningen op niveau 2 tot en met niveau 5, bergingen op niveau -1, kelderruimte op niveau -1, alsmede showroom/winkelruimte/kantoor op niveau 0, plaatselijk bekend als Oostzeedijk 294A tot en met 294D, 296A tot en met 296H en 298A tot en met 298H te Rotterdam ("Bouwdeel E");*
5. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 636-A, appartementsindex 5, omvattende:*
- a. zesentwintigduizend zevenhonderd/éénhonderd negenenveertig duizend tweehonderdvijfenvijftigste (26.700/149.255e) omverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw; en*
- b. het recht op uitsluitend gebruik van een parkeergarage, rijbanen en hellingbanen, in- en uitritten, (nood) trappenhuizen, daktuin, plaatselijk bekend als Infirmeriestraat 5 te Rotterdam ("Bouwdeel P").*

De verschenen persoon verklaarde bij deze over te gaan tot vorenbedoelde (hoofd-) splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het navolgend reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de

waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1.

Met inachtneming van de in verband met het specifieke karakter van het project "De Admiraal" noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement integraal te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN (HOOFD)SPLITSING

A. DEFINITIES

Artikel 1

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "gebouw": het Gebouw danwel het Registergoed, inclusief de arcade en de eventuele daarmee verband houdende erfdienstbaarheden, die in de onderhavige splitsing zijn betrokken;
- b. "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek, daaronder begrepen hij, die een beperkt genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder c;
- e. "privégedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijke geheel te worden gebruikt;
- f. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- g. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;
- h. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;
- i. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

Kadaster

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

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 2

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaar van het (hoofd)appartementsrecht met indexnummer 1 voor het negenendertigduizend éénhonderdveertien/éénhonderdnegenenveertigduizend tweehonderdvijfenvijftigste (39.114/149.255e) aandeel;
 - de eigenaar van het (hoofd)appartementsrecht met indexnummer 2 voor het vijfenzestigduizend negenhonderddrieënzestig/éénhonderdnegenenveertigduizend tweehonderdvijfenvijftigste (65.963/149.255e) aandeel;
 - de eigenaar van het (hoofd)appartementsrecht met indexnummer 3 voor het achtduizend tweehonderdzesendertig/éénhonderdnegenenveertigduizend tweehonderdvijfenvijftigste (8.236/149.255e) aandeel;
 - de eigenaar van het (hoofd)appartementsrecht met indexnummer 4 voor het negenduizend tweehonderdtweeënveertig/éénhonderdnegenenveertigduizend tweehonderdvijfenvijftigste (9.242/149.255e) aandeel; en
 - de eigenaar van het (hoofd)appartementsrecht met indexnummer 5 voor het zesentwintigduizend zevenhonderd/éénhonderdnegenenveertigduizend tweehonderdvijfenvijftigste (26.700/149.255e) aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in lid 5 bepaalde, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 3, respectievelijk als gevolg van het hierna in artikel 9 lid 2, bepaalde, komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de eigenaar(s) van de/het appartementsrecht(en) als aldaar vermeld:
 - a. de kosten van schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing van buitengevels, waaronder begrepen de ramen, deuren en kozijnen, van daken, alsmede van de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheidene privégedeelten, van rioleringen, van hemelwaterafvoer, alles voorzover deze gedeelten en zaken zich bevinden aan, in, onder of op het privégedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 1 of ten dienste staan van uitsluitend dat privégedeelte, van de bestrating tussen het privégedeelte behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 1 en het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 41, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1;
 - b. de kosten van schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing van buitengevels, waaronder begrepen de ramen, deuren en kozijnen, van daken, alsmede van de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheidene privégedeelten, van rioleringen, van hemelwaterafvoer, alles voorzover deze gedeelten en zaken zich bevinden aan, in, onder of op het privégedeelte, behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 2 of ten dienste staan van uitsluitend dat privégedeelte, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2;
 - c. de kosten van schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing van buitengevels, waaronder begrepen de ramen, deuren en kozijnen, van daken, alsmede van de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheidene privégedeelten, van rioleringen, van hemelwaterafvoer, alles voorzover deze

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- gedeelten en zaken zich bevinden aan, in, onder of op het privégedeelte, behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 3 of ten dienste staan van uitsluitend dat appartementsrecht, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3;
- d. de kosten van schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing van buitengevels, waaronder begrepen de ramen, deuren en kozijnen, van daken, alsmede van de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheidene privégedeelten, van rioleringen, van hemelwaterafvoer, alles voorzover deze gedeelten en zaken zich bevinden aan, in, onder of op het privégedeelte, behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 4 of ten dienste staan van uitsluitend dat privégedeelte, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4;
- e. de kosten van schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing van de vloeren en muren welke niet dienen tot scheidingen van de onderscheidene privégedeelten, van de waterkerende en/of bitumenlaag van het dak van de parkeergarage, van de beplanting/inrichting van de daktuin, van rioleringen, van hemelwaterafvoer, de inrit/uitrit met toegangsfaciliteiten met toebehoren, alles voorzover deze gedeelten en zaken zich bevinden aan, in, onder of op het privégedeelte, behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 5 of ten dienste staan van uitsluitend dat privégedeelte, van de bestrating tussen het privégedeelte behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 5 en het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 48, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 5;
- f. indien de (gemeenschappelijke) gedeelten en zaken als bedoeld in dit artikel 2 lid 5 a tot en met e, zich bevinden aan, in, onder of op privégedeelten, behorende tot meerdere appartementsrechten of ten dienste staan voor meerdere van die privégedeelten, komen de kosten van schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing van deze (gemeenschappelijke) gedeelten en zaken voor rekening van de eigenaars van de betreffende appartements-rechten en wel overeenkomstig een breuk waarvan

J

de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de betreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers;

op dezelfde wijze als in de eerste volzin van dit lid f vermeld en voorzover niet reeds daaronder vallende, zijn de eigenaren van de betreffende appartementsrechten verplicht voor hun rekening te nemen de kosten van schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zich bevindende in het gebouw zelf en die de begrenzing vormen tussen het privégedeelte behorende bij het appartementsrecht met indexnummer 5 en een of meerdere andere privégedeelten, zoals deuren ter afscheiding, raamkozijnen met glas en muren.

Vorenstaande regeling geldt eveneens ten aanzien van de begrenzingen tussen de overige privégedeelten onderling;

- g. de schulden en kosten verbonden aan het energieverbruik, het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de in de gemeenschappelijke gedeelten aanwezige installaties voorzover die kosten niet voor rekening van de betreffende nutsbedrijven zelf komen (te denken valt aan - doch niet beperkt tot - het noodstroomaggregaat, de hydrofoor, de drinkwaterleiding en de (nood-) verlichting) en voorzover die slechts dienstbaar zijn aan één of meerdere privégedeelten, komen geheel voor rekening van de eigenaar(s) van het (de) betreffende appartementsrecht(en), en wel overeenkomstig een breuk waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de betreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers;
- h. de verwarmingskosten als hierna in artikel 3, sub h bedoeld verbonden aan de installaties zich bevindende in de stadsverwarmingsruimte(n) welke is/zijn gelegen aan de zijde van de Infirmieriestraat, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 en 3, aangezien het privégedeelte, behorende tot het appartementsrecht met

Kadaster

indexnummer 1 een eigen stadsverwarmingsinstallatie en -ruimte heeft en het appartementsrecht met indexnummer 4 aan de zijde van de Oostzeedijk via een aparte daartoe bestemde ruimte op de stadsverwarming wordt aangesloten, terwijl het appartementsrecht met indexnummer 5 niet is aangesloten op de stadsverwarming; deze kosten worden omgeslagen overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers . Indien er een registratie van het warmteverbruik plaatsvindt, wordt door het bestuur een deskundige op het gebied van warmtemeting aangewezen. De door deze deskundige op te maken verdeling van de kosten voor verwarming en de vaststelling van de aansluitwaarde per appartement, is bindend voor alle betrokkenen. In afwijking van het bepaalde hiervoor onder deze letter, komen de kosten voor verwarming alsdan voor rekening van de desbetreffende eigenaars overeenkomstig de door de deskundige opgemaakte verdeling. Alle overige verwarmingskosten worden verdeeld naar de aansluitwaarde per appartement.

Jaarlijks zullen de betrokken eigenaars, na vaststelling van de kosten, de verdeling daarvan, en de overige verwarmingskosten van het bestuur een opgave ontvangen van hun aandeel in bedoelde kosten.

Indien mocht blijken dat het bedrag wegens verwarmingskosten, begrepen in het in een overeenkomstige periode door een eigenaar betaald voorschot, als hierna in artikel 5 bedoeld, verschilt met het bedrag van de volgens vorenbedoelde vaststelling en verdeling ten laste van die eigenaar komende verwarmingskosten, is de eigenaar verplicht het te weinig betaalde bedrag binnen één maand na vaststelling daarvan op een nader door het bestuur aan te geven wijze aan de vereniging te voldoen, casu quo is de vereniging verplicht het teveel betaalde bedrag binnen één maand na vaststelling daarvan aan de eigenaar te restitueren. Het bepaalde in artikel 6 is overeenkomstig van

toepassing.

Het in dit sub h bepaalde geldt uitsluitend indien en voorzover de betreffende leverancier/exploitant van stadsverwarming deze kosten niet rechtstreeks aan de eigenaars in rekening brengt;

- i. de premies, verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder f, juncto artikel 8, leden 1 en 2, komen voor rekening van de betreffende eigenaars in verhouding tot de voor elk privégedeelte verzekerde waarde, met dien verstande evenwel dat, indien en voorzover ten gevolge van het gebruik dat van een privégedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie is verschuldigd, die meerdere premie ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privégedeelte komt;
- j. alle overige kosten voorzover deze betrekking op één privégedeelte hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Tot de schulden en kosten 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 en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voorzover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6, derde lid;

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het serviceabonnement voor het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voorzover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmtegebruik, alles voorzover het gemeenschappelijke installaties betreft en voorzover de eigenaars of gebruikers daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voorzover de eigenaars of gebruikers daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met éénendertig december van ieder jaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgende op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op éénendertig december tweeduizendéén. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32, eerste lid, is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig

reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde en vijfde lid, vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.
6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4, eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een twaalfde dan wel per kwartaal een kwart, zulks ter uitsluitende keuze van het bestuur, van het bedoelde aandeel aan de vereniging bij vooruitbetaling te voldoen.
3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.
Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 A. is ten aanzien van het vorenstaande in dit artikel 6 niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4, vierde lid, heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die andere eigenaars als vermeld in artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incassokosten,

schaden en renten van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voorzover dit reglement niet anders bepaalt.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraar(s). Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten). Tevens zal het bestuur een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in lid 1 bepaalde door de vergadering vastgesteld. Of het bedrag der verzekeringen van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden door het bestuur in overleg met de verzekeraar(s).
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging met de gezamenlijke eigenaars als de verzekerden.
Het bestuur is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van drie promille van het bedrag, waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd te boven gaan, indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van op de rekening te storten gelden is artikel 32, derde tot en met vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid 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.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de 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 ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (NLG 2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt

afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.", dan wel een clause van overeenkomstige strekking respectievelijk een clause waarin de desbetreffende verzekeraar(s) de hoogte van bedoeld bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (NLG 2.500,00) of het equivalent daarvan in euro heeft/hebben aangepast.

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

**F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN
GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN**

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voorzover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, de puien/buitengevels en borstweringen, waaronder begrepen de ramen, deuren en kozijnen in deze puien/buitengevels, alsmede de vloeren en muren welke de scheiding vormen tussen één of meer privégedeelten (met uitzondering van de afwerklagen binnen het privégedeelten), de ruimten aan de Infirmieriestraatzijde voor stadsverwarminginstallatie, voor het noodstroomaggregaat en voor transformatoren, alsmede overige technische ruimten (voorzover deze dienstbaar zijn aan meerdere privégedeelten), de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

leidingencorridor zich bevindende in het privégedeelte behorende bij het appartementsrecht met indexnummer 2 (welke leidingencorridor strekt ten behoeve van meer dan één privégedeelte), de bestrating onder de arcade en in de doorgang welke zich bevindt tussen het privégedeelte, behorende tot de appartementsrechten met indexnummer 1 en 5 en de percelen kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummers 18 en 41, voor wat dit laatste kadastrale perceel betreft voorzover deze doorgang niet is gelegen binnen het privégedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1. Tot de gemeenschappelijke zaken en gedeelten behoren tevens de balkonconstructies, de constructie van de galerijen, de arcade, de schachten voor doorvoer van leidingen en dergelijke en lucht- en ventilatiekanalen, de (nood)trappenhuizen met bijbehorende gangen, het hek- en traliewerk, voorzover de in deze zin vermelde gedeelten niet behoren tot respectievelijk gelegen zijn binnen een privégedeelte;

- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, de hoofdleidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de hoofdleidingen voor gas en water, de hoofdleidingen voor de centrale antenne inrichting en elektriciteit, de verlichting met armaturen van de arcade en van de overige gemeenschappelijke ruimten, de leidingen van de noodstroominstallaties en het noodstroomaggregaat, de eventuele gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de transformators, de hydrofoor, alsmede de installatie voor de centrale stadsverwarming, zich bevindende in de ruimte(n) welke is/zijn gelegen aan de zijde van de Infirmieriestraat tot aan de meterkasten; alles voorzover de hiervoor vermelde zaken niet behoren tot respectievelijk dienstbaar zijn aan één privégedeelte;

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer niet gerekend:

- a. de gas-, water-, electriciteits- en telefoonleidingen vanaf de meterkasten van de privégedeelten;
- b. de afwerkklagen van gemeenschappelijke muren, vloeren, balkons en terrassen, een en ander voorzover aanwezig binnen de

- grenzen van elk privégedeelte;
- c. de zich binnen de privégedeelten bevindende liftinstallaties en liftruimten, de (nood)trappenhuizen, containerruimten, gangen, entreeruimten, hallen en galerijen, terrassen;
- d. de stadsverwarmingsruimte en de stadverwarmingsinstallatie, alsmede de transformatorruimte, voorzover deze gedeelten en zaken zich bevinden in het privégedeelte, behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 1;
- e. de daken inclusief de daktuin, alsmede de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheidene privégedeelten;
- f. de leidingen, niet zijnde hoofdleidingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel;

al deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar (s) in wiens privégedeelte deze zich bevinden, respectievelijk ten behoeve van wiens privégedeelte deze strekken.

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

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12, het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in/op de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd

Kadaster

- zijn bestemd, en het daarin/daarop plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
 3. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.
 4. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
 5. De eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten zijn verplicht te dulden dat N.V. Eneco, gevestigd te Rotterdam, een transformator en een stadsverwarmingsinstallatie, met daarbij behorende werken, kabels en leidingen, in de daartoe bestemde gemeenschappelijke ruimten of gedeelten van de betreffende privégedeelten zal aanbrengen en in standhouden.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privégedeelten van zend- en ontvangstinstallaties, overige technische installaties, naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden aan de gevel of pui van hun privégedeelten, echter uitsluitend voorzover dat gedeelte van de gevel

casu quo de puien dienstbaar is aan een showroom of winkelruimte, kantoorruimte of parkeergarage; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende privégedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend, noch knipperend licht verspreiden.

5. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde is het de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 toegestaan het tot zijn privégedeelte behorende dak op niveau 3, hetwelk grenst aan het dak van de parkeergarage, apparatuur en werken ten behoeve van zijn privégedeelte zoals airconditioning en dergelijke te plaatsen, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en te verwijderen.
6. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde is het de eigenaar van een appartementsrecht, geoorloofd het dak van het betreffende privégedeelte te gebruiken voor het plaatsen van een glazenwasinstallatie met toebehoren, alsmede om reclameaanduidingen, antenne- en communicatieapparatuur, technische apparatuur en dergelijke ten behoeve van zijn privégedeelte op het dak met eventueel bijbehorende liftopbouw te plaatsen, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en te verwijderen, mits geen onredelijke hinder aan één van de overige eigenaars en/of gebruikers wordt toegebracht. De reclameaanduidingen mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden.
7. De eventueel voor de aan te brengen zaken benodigde vergunningen dienen door de desbetreffende eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bedoelde zaken worden aangebracht. Een eventuele precarioheffing, verband houdende met zaken aangebracht op grond van het bepaalde in lid 4, 5 of 6, is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. Voorts dient de betreffende eigenaar ten genoegen van de vergadering een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering te sluiten.
8. In een ondersplitsing kan omtrent het hiervoor in de leden 4, 5 en 6 bepaalde nadere (beperkende) voorschriften worden opgenomen.
9. Iedere eigenaar en iedere 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.

Kadaster

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder veroorzaakt is door een doen of nalaten van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel of van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉGEDEELTEN**Artikel 17**

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft met inachtneming van het hierna bepaalde het recht op uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte mits aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder wordt toegebracht.

Aangezien de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 1, respectievelijk 2, respectievelijk 4 de tot hun privégedeelten behorende (fietsen)berging(en) respectievelijk kelderruimte (zich bevindende op niveau 0, respectievelijk -1, respectievelijk -1) slechts kan bereiken via de tot het privégedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 5 behorende parkeergarage, zal de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 5 moeten dulden dat de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 1, respectievelijk 2, respectievelijk 4 gebruik maakt van een deel van de parkeergarage om van zijn privégedeelte te gaan naar de tot het appartementsrecht met

het indexnummer 1, respectievelijk 2, respectievelijk 4 behorende (fietsen)berging(en) respectievelijk kelderruimte en vice versa, en te gaan van die (fietsen)berging(en) respectievelijk kelderruimte naar de Infirmieriestraat en vice versa op de minst bezwaarlijke wijze.

Toegang tot de parkeergarage als hiervoor bedoeld wordt slechts verleend nadat de betreffende eigenaar en/of gebruiker een door het bestuur opgestelde verklaring heeft ondertekend, inhoudende dat hij zich zal houden aan de regels die door het bestuur in overleg met het bestuur van de nog op te richten vereniging van (onder)eigenaars van de parkeergarage worden opgesteld, terzake van het gebruik van de parkeergarage, ten bewijze waarvan door het bestuur een vergunning zal worden afgegeven. Het bestuur kan te allen tijde een dergelijke vergunning intrekken dan wel daaraan nadere regels verbinden.

De eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 5 zal moeten dulden dat de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 3 gebruik maakt van een deel van de parkeergarage om met vuilcontainers vanaf zijn privégedeelte te komen van en te gaan naar de Infirmieriestraat en vice versa op de minst bezwaarlijke wijze.

Aangezien de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 1 het dak van zijn privégedeelte, dat is gelegen naast het dak van de parkeergarage behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 5, slechts kan bereiken via het dak van de parkeergarage, zal de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 5 moeten dulden dat de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 gebruik maakt van een deel van het dak van de parkeergarage om van de gemeenschappelijke ruimte te gaan naar het dak van zijn privégedeelte dat is gelegen naast het dak van de parkeergarage en vice versa, en wel op de minst bezwaarlijke wijze, teneinde op dat dak van zijn privégedeelte werken en installaties te plaatsen, te onderhouden, te herstellen en te verwijderen.

Op het dak van de parkeergarage mag een daktuin worden aangelegd en onderhouden. De overige daken mogen slechts als terras worden gebruikt indien uit de splitsingstekening blijkt dat dit betreffende dak, respectievelijk gedeelte daarvan, als zodanig mag worden ingericht.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van het privégedeelten nader geregeld worden.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privégedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
 - voor het appartementsrecht met indexnummer 1:
showroom en/of winkelruimte, kantoorruimten met (fietsen-) berging en woonruimten (waarvan één met terras) met berging, ruimten op de daken ten behoeve van plaatsing van apparatuur en werken, met de mogelijkheid het tot het appartementsrecht met indexnummer 1 behorende gedeelte van de gang aan de buitenzijde voor eigen rekening en risico te overdekken en de muur naar die gang op een daartoe bestemde plaats door te breken;
 - voor het appartementsrecht met indexnummer 2:
kantoorruimten met dakterras en bergingen;
 - voor het appartementsrecht met indexnummer 3:
kantoorruimten met berging, kelderruimte;
 - voor het appartementsrecht met indexnummer 4:
woonruimten (waarvan enkele met terras) met bergingen, kelderruimte, showroom en/of winkelruimte/kantoorruimte; en
 - voor het appartementsrecht met indexnummer 5:
parkeergarage met daktuin;

met dien verstande evenwel dat anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening de opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd.

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.

In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. Voorzover het appartementsrecht mede recht geeft op het uitsluitend gebruik van woningen mogen de eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde, mag in de woning op niveau 27 en 28 gelegen in het privégedeelte behorende tot

het appartementsrecht met indexnummer 1 zonder toestemming van de vergadering een open vuur-/haardinstallatie worden geplaatst. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

Voorzover het een kantoor, winkelruimte of showroom betreft, mag aldaar geen open vuur-/haardinstallatie aangelegd worden.

6. 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.

7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de desbetreffende ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort met name:

- a. het binnen- en buitenschilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, graffiti-bestrijding, onderhoud van de afwerklagen van balkons, daken, terrassen en galerijen, waaronder mede begrepen het tijdig vervangen van houten vlonders of de tegels op balkons, daken, terrassen en galerijen, de afwerklagen van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privégedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privégedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen en het schilderwerk van de radiatoren;
- b. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privégedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is en die toegang of dat gebruik ingevolge het reglement niet reeds is toegestaan, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privégedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is en dit gebruik ingevolge het reglement niet reeds is toegestaan, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht.
5. In het geval dat in een privégedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker moet de hoofdaansluitingen van

stadsverwarming, gas, water, electriciteit en telefoon met bijbehorende meters en installaties aangebrachte of aan te brengen voorzieningen gedogen.

3. Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij oplevering van het gebouw in een privégedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privégedeelte gedogen.

Artikel 20

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

Artikel 21

1. Alle privégedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privégedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor rekening van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privégedeelte 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.
4. Alle zich in een privégedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privégedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoeld privégedeelte.

Artikel 22

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 23

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

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉGEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 24

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. Een eigenaar kan zijn privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo 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 Burgerlijk Wetboek, voorzover 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 privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privégedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

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.

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 maandelijksse huurwaarde van het desbetreffende privégedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privégedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privégedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hier uit verwijderd worden en hem kan het (mede-)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privégedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privégedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉGEDEELTEN

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; of
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers; of

Aadaster

- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; of
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag 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.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn 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.

7. Indien een eigenaar zijn privégedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de desbetreffende 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.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privégedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. Bij de ondersplitsing van het appartementsrecht met indexnummer 5 zal de overdraagbaarheid van de appartementsrechten die het recht op uitsluitend gebruik van een parkeerplaats inhouden nader worden geregeld.
2. Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk. Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38, zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38, vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.

Kadaster

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29A

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van dit reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste zevenduizend vijfhonderd euro (EUR 7.500,00) 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.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten zullen de verbeurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegevoegd.
4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is artikel 6, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. ONDERSPLITSING.

Artikel 29B

Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan.

M. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN

VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

(i) Algemene Bepalingen

Artikel 30

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Admiraliteitsstraat, Admiraliteitskade 62, 71, 72, 73, 74A tot en met 74H, 74J tot en met 74N, 74P tot en met 74Z, 75A tot en met 75H, 75J tot en met 75N, 75P tot en met 75Z, 76A tot en met 76C, 77A tot en met 77H, 77J, 77K, 78 en 79, Infirmieriestraat 5 en Oostzeedijk 276, 294A tot en met 294D, 296A tot en met 296H en 298A tot en met 298H (Gebouw De Admiraal) te Rotterdam"; zij is gevestigd te Rotterdam.
De vereniging kan handelen onder de naam: "VvE De Admiraal".
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 38, vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid.
Een besluit als hiervoor bedoeld kan niet eerder worden genomen dan één jaar na de algehele oplevering van het gebouw.
2. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

Kadaster

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet juncto artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

(ii) Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Rotterdam of op een nader door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4, eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste twintig procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering worden al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangend voorzitter afwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in een persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: éénhonderd-negenenveertigduizend tweehonderdvijfenvijftig (149.255).
Iedere eigenaar van een appartementsrecht is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in artikel 2, lid 1.
3. In geval van ondersplitsing zullen de ondereigenaars van het desbetreffende in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voor het bijwonen van de vergadering, het woord daarin voeren en het stemrecht uitoefenen, worden vertegenwoordigd door de vereniging van ondereigenaars - op de wijze als in artikel 5:126, lid 2, Burgerlijk Wetboek is bepaald - dan wel door een door de betreffende vergadering van ondereigenaars aan te wijzen lid van het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.
In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De stemmen voor

Kadaster

het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluitend te worden uitgebracht.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars 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 34, derde lid en artikel 35, eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
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.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het

quorum.

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars, respectievelijk de in lid 1, onder b van artikel 38 bedoelde eigenaars, schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34, tweede lid, bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5, eerste lid, en artikel 33, tweede lid, op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voorzover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de eigenaars bij de uitnodiging voor de vergadering nader zijn geïnformeerd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1.
 - a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet bij of krachtens dit reglement aan het bestuur toekomt.
 - b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privégedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 5, voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, 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. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover deze zich niet in het privégedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering en het bestuur, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
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 oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake

van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde en het zesde lid juncto het zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Op besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 5:131, vierde lid, Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

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

Artikel 40

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

(iii) Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. Tot de algehele oplevering van het gebouw, of

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- zoveel eerder als de vergadering zal besluiten, is de Vennootschap de enige bestuurder van de vereniging.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor de noodzakelijk(e) herstellingswerkzaamheden, onderhoud en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regels vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
 4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en 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. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
 5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag, te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.
 6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn

verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
8. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. In geval van ondersplitsing rust deze verplichting bij het bestuur van de betreffende ondervereniging, die het bestuur op eerste verzoek inzage dient te verlenen in het betreffende register.

Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122, tweede lid, en 5:123, vierde lid, Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24, eerste lid, wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

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

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. besluiten als bedoeld in artikel 38, eerste lid, onder b, en de uitwerking daarvan;
 - b. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

Aadaster

- c. het gebruik van het privégedeelten;
- d. de orde van de vergadering;
- e. de instructie aan het bestuur;
- f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft,

alles voorzover dit niet reeds in het onderhavige reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderhavige reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privégedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

O. INDEX

Artikel 45

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, 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 negentienhonderd vijfnegentig is honderd (1995=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 bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een 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 bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd

voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices 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.

P. SLOTBEPALINGEN

Artikel 46

Op de eigenaars zijn, ieder voorzover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in:

- (i) de op tien maart tweeduizend voor mr. F.E. Roos, notaris te Rotterdam verleden akte, waarvan een afschrift op dertien maart tweeduizend ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register Hypotheken 4, deel 19929 nummer 33, is ingeschreven, voorzover hier van belang, woordelijk luidende:

"Definities

In deze akte wordt verstaan onder :

1. *HD Projecten: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HD Projecten B. V., statutair gevestigd te Rotterdam;*
2. *Laurentius: de stichting Stichting Eigen Huis R.S. V. Sanctus Laurentius, met adres Hoflaan 102 te 3062 JL Rotterdam;*
3. *het Project: het te realiseren complex "de Admiraal", bestaande uit woningen, winkels, showrooms, kantoren en een bijbehorende parkeergarage, op de percelen kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummers 624, 625, 628, 629, 630, 514, 515 (gedeeltelijk), 465 (gedeeltelijk), 593, 594 en sectie F, nummer 3381 (gedeeltelijk);*
4. *het Registergoed: het perceel grond, gelegen aan de Infanteriestraat, Admiraliteitskade en de Oostzeedijk te Rotterdam, uitmakende de percelen kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummers 628 en 629, alsmede de meest oostelijk gelegen gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummers 625 en 630, zoals een en ander met schuine streeparceering op de als bijlage 1 aan deze akte te hechten tekening is aangegeven,*

Kadaster

welk perceel een diepte heeft van tien meter, gerekend vanaf de buitenkant van de gevel aan de Infirmeriestraat van de op die grond te realiseren bebouwing.

Considerans

(i) HD Projecten is eigenaar van het Registergoed."

etcetera,

"(ii) HD Projecten is voornemens als onderdeel van het Project op het Registergoed de bouw van kantoor- en bedrijfsruimte te realiseren

(iii) Laurentius is eigenaar van het nabij het Registergoed gelegen perceel grond met studentensociëteit, plaatselijk bekend te Rotterdam als Infirmeriestraat 6-8, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 285, groot zes aren en achternegentig centiaren.

(iv) Laurentius heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de realisering van het Project, mits de betreffende opstallen, voor zover deze op het Registergoed worden gesticht, nimmer voor woondoeleinden zullen worden gebruikt.

(v) In verband met het hiervoor sub (iv) vermelde zijn HD Projecten en Laurentius overeengekomen dat HD Projecten aan Laurentius zekerheid zal verschaffen dat de betreffende opstallen op het Registergoed nimmer voor woondoeleinden zullen worden gebruikt, waartegenover Laurentius zich jegens HD Projecten zal verbinden om geen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen bouw van het Project.

(B) Vervolgens verklaarden comparanten:

Overeenkomst kwalitatieve verplichtingArtikel 1

HD Projecten verbindt zich bij deze jegens Laurentius om de op het Registergoed te realiseren opstallen nimmer te (doen) gebruiken voor woondoeleinden en er tevens zoveel mogelijk zorg voor te dragen dat derden de opstallen ook niet als zodanig zullen (doen) gebruiken, in verband waarmee HD Projecten een kwalitatieve verplichting jegens Laurentius zal aangaan.

Artikel 2

Laurentius verbindt zich jegens HD Projecten om geen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen bouw van het Project.

Artikel 3

Ter uitvoering van het vorenstaande vestigt HD Projecten bij deze ten

behoefte van Laurentius een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van het Registergoed, inhoudende de verplichting om de op het Registergoed te stichten opstallen nimmer te bestemmen voor, noch te gebruiken of te doen gebruiken ten behoeve van bewoning of logies, onder welke benaming en onder welke titel dan ook.

Artikel 4

4.1 *De in artikel 3 bedoelde kwalitatieve verplichting wordt bij deze zodanig gevestigd dat:*

- (i) deze bij overdracht van de eigendom van het Registergoed of een gedeelte daarvan, danwel bij vestiging van een beperkt recht op het Registergoed of een gedeelte daarvan, blijft rusten en zal overgaan op degenen die het Registergoed of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen;*
- (ii) mede gebonden zullen zijn degenen die een beperkt recht, danwel een recht tot gebruik van het Registergoed of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen; en*
- (iii) indien het Registergoed wordt betrokken in een of meerdere splitsingen in appartementsrechten, alle appartementsrechten welke als gevolg van daarvan ontstaan belast zullen zijn met de kwalitatieve verplichting.*

Daartoe zal een afschrift van deze akte worden ingeschreven in de hiervoor bestemde openbare registers. Voor zover voormelde op het Registergoed rustende verplichting niet van rechtswege (kwalitatief) overgaat bij verdeling of overdracht van dit Registergoed of een gedeelte daarvan, geldt het in artikel 5 bepaalde.

4.2 *De onderhavige kwalitatieve verplichting is gevestigd onder een ontbindende voorwaarde die wordt vervuld zodra Laurentius op enige wijze bezwaar maakt tegen de voorgenomen bouw van het Project. Indien het hiervoor bedoelde bezwaar echter is gericht tegen de realisering van woningen op het Registergoed zal de ontbindende voorwaarde uitdrukkelijk niet zijn vervuld.*

Artikel 5

HD Projecten is verplicht en verbindt zich jegens Laurentius, die dit voor zich aanvaardt, de in de artikelen 1, 2, 3 en 4 en de in het hierna vermelde artikel 6 omschreven verplichtingen, alsmede de verplichtingen ingevolge dit artikel 5 bij overdracht van eigendom van het geheel of een gedeelte van het

Kadaster

Registergoed of vestiging van een beperkt genotsrecht daarop, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt recht of recht tot gebruik aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, respectievelijk gebruiker, ten behoeve van Laurentius op te leggen, dit ten behoeve van Laurentius aan te nemen en in verband daarmee, om het in de artikelen 1, 2, 3, 4, 6 en het onderhavige artikel 5 bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of vestiging van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de veruiging van de naam HD Projecten door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, ten behoeve van Laurentius. Het in dit artikel 5 bepaalde geldt slechts indien en voor zover de hierbedoelde verplichtingen niet van rechtswege door de overdracht van het Registergoed of een gedeelte daarvan, danwel vestiging van een beperkt recht op het Registergoed of een gedeelte daarvan, op de nieuwe verkrijger respectievelijk de beperkt gerechtigde overgaan.

Artikel 6

Bij niet-nakoming van het in de artikelen 1 tot en met 5 bepaalde wordt door HD Projecten, ten behoeve van Laurentius, een direct opeisbare boete verbond van tweehonderd duizend gulden (NLG 200.000,00) ineens en een boete van duizend gulden (NLG 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding duurt, prijspeil negentienhonderd achternegentig, jaarlijks geïndexeerd volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis van negentienhonderd vijftien is gelijk aan éénhonderd (1995=100). Dit laat onverlet de bevoegdheid voor Laurentius daarnaast nakoming en/of een vergoeding voor de eventueel meer geleden schade te vorderen. Degenen die gehouden zijn de uit deze akte voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) in de nakoming van de uit deze akte voortvloeiende verplichtingen, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd. HD Projecten dient er zorg voor te dragen dat indien het Registergoed in een of meerdere splitsingen in appartementsrechten wordt betrokken, dat in het (de) reglement(en) van splitsing zodanige bepalingen worden opgenomen, dat alle eigenaren en/of gebruikers van appartementsrechten onvoorwaardelijk zijn gehouden zich aan het vorenstaande te houden, met dien verstande, dat bedoelde eigenaren gezamenlijk aansprakelijk zijn voor de hiervoor vermelde

boete, bij gebreke waarvan HD Projecten uit eigen hoofde aansprakelijk blijft voor bedoelde boete.”; en

- (ii) *de op twaalf april tweeduizend voor mr.ing. D.W.M. van Niekerk, notaris te Rotterdam verleden akte van vestiging erfdiensbaarcheden waarvan een afschrift op dertien april tweeduizend is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de Openbare registers te Rotterdam in deel 20020 nummer 5, voorzover hier van belang woordelijk luidende:*

“(vii) Met het oog op de bouw van het complex “de Admiraal” op het Registergoed en de situering hiervan ten opzichte van de Percelen, hebben partijen een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, welke voor heden is ondertekend, dit stuk hierna aan te duiden als: “de Overeenkomst”. Een kopie van de Overeenkomst zal aan deze akte worden gehecht (bijlage 1).

(viii) Op grond van de Overeenkomst dient ondermeer een erfdiensbaarchheid te worden gevestigd ten behoeve van het Registergoed en ten laste van de Percelen.

Vervolgens verklaarden de verschenen personen, handelend als voormeld:” enzovoort,

“Vestiging erfdiensbaarchheid

Artikel 2

Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst vestigt Partij 2 bij deze ten laste van de Percelen als dienend erf en ten behoeve van het Registergoed als heersend erf een erfdiensbaarchheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om op de direct aan het Registergoed grenzende strook grond ter breedte van twee meter (2 m) nimmer bebouwing op te richten welke hoger zal zijn dan vier bouwlagen boven maaiveld, hetwelk tevens inhoudt dat de bestaande bebouwing op bedoelde strook grond ter breedte van twee meter (2 m) niet hoger wordt dan hiervoor bedoeld. Partij 1 neemt de vestiging van vorenstaande erfdiensbaarchheid aan.”

Met “de Percelen” in het hiervoor vermelde citaat wordt bedoeld:

- a. *het perceel grond met bedrijfspand, plaatselijk bekend te Rotterdam als Admiraliteitsstraat 6, 6a en 6b, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 40, groot één are en drieënveertig centiare;*

Kadaster

- b. het perceel grond met woonhuizen, plaatselijk bekend te Rotterdam als Admiraliteitsstraat 8 en 10, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 41, groot drie aren en negen centiaren;
- c. het perceel grond met winkel en bovenwoningen, plaatselijk bekend te Rotterdam als Admiraliteitsstraat 4 en 308, en Oostzeedijk 302, 304 en 306, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 529, groot vier aren en zestien centiaren;

en met "het Registergoed":

het perceel grond gelegen aan de Oostzeedijk te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 634, groot negenenveertig aren en negenendertig centiaren, hetwelk afkomstig is uit:

- a. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 624, groot één centiare;
- b. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 625, groot één are en zestien centiaren;
- c. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 628, groot zestig centiaren;
- d. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 629, groot drie centiaren;
- e. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 630, groot vijftien aren en tweeëndertig centiaren;
- f. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 632, groot negentien aren en achttien centiaren;
- g. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 633, groot twee aren en drieënzestig centiaren;
- h. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 514, groot één are en zesenzeventig centiaren;
- i. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 593, groot één are en zeventig centiaren;
- j. het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 594, groot zeven aren.

Q. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 47

1. Eventuele bepalingen in dit reglement, ingevolge welke het in gebruik

nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

2. De vergadering kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
3. De in lid 2 van dit artikel bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde gedeelte van de appartementsrechten aan de eerste kopers is geleverd.

Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

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

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van de akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend,
om drieëntwintig uur

w.g. de verschenen persoon en de notaris

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. D.W.M. van Niekerk

De ondergetekende, mr. ing. Dirk Willem Marie van Niekerk, 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, dan wel onherroepelijk is geworden.

w.g. D.W.M. van Niekerk

Aantekeningen:

20056

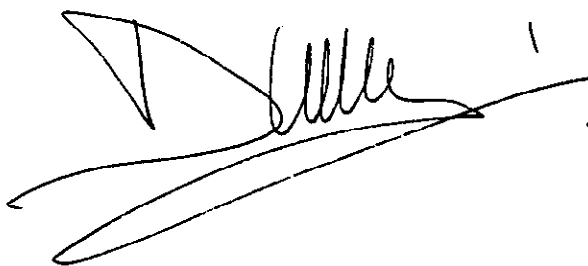
37

223

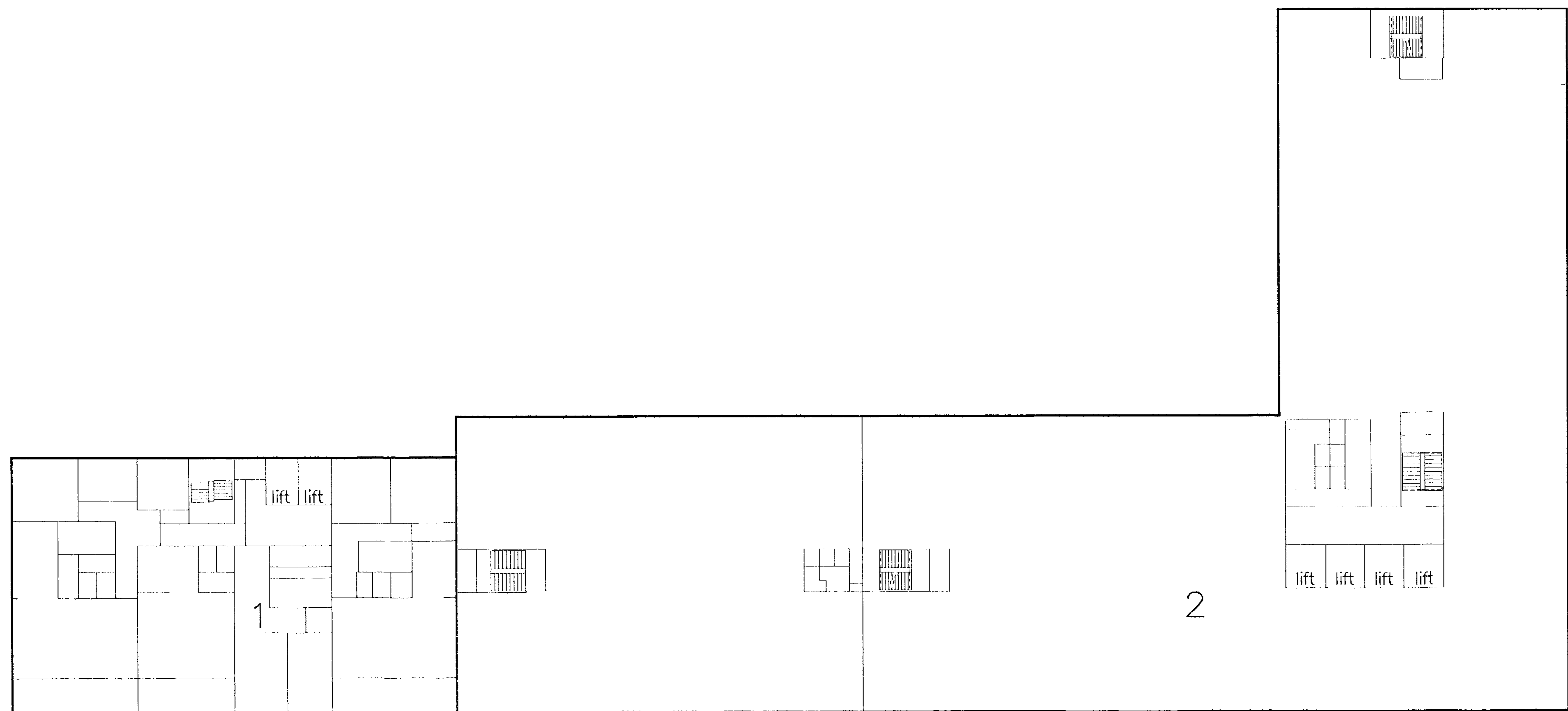
25e vervolgblad

Kadaster

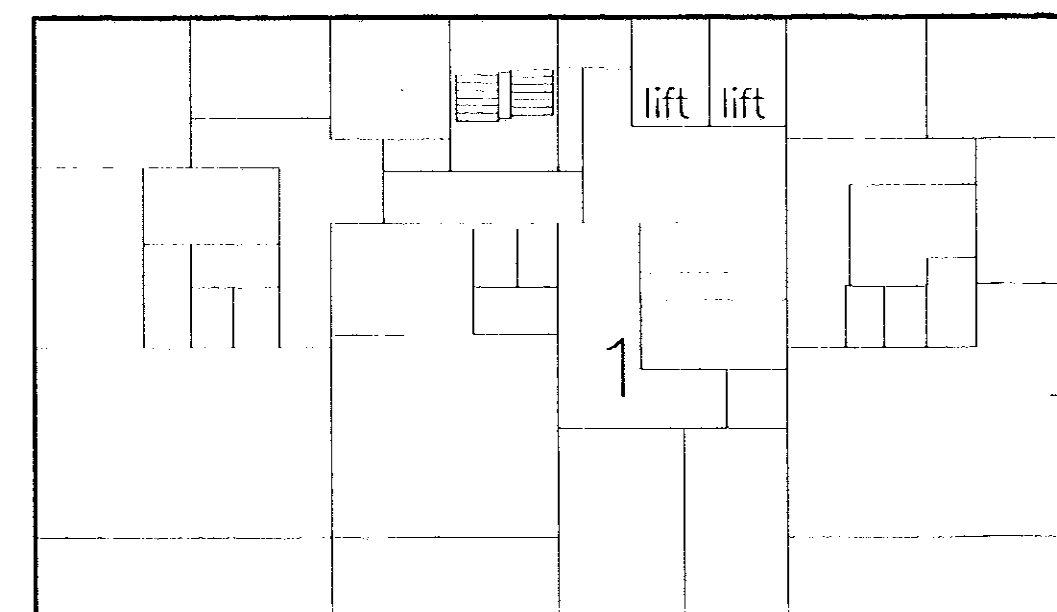
De ondergetekende, mr. ing. Dirk Willem Marie van Niekerk, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift met bijbehorende tekeningen.



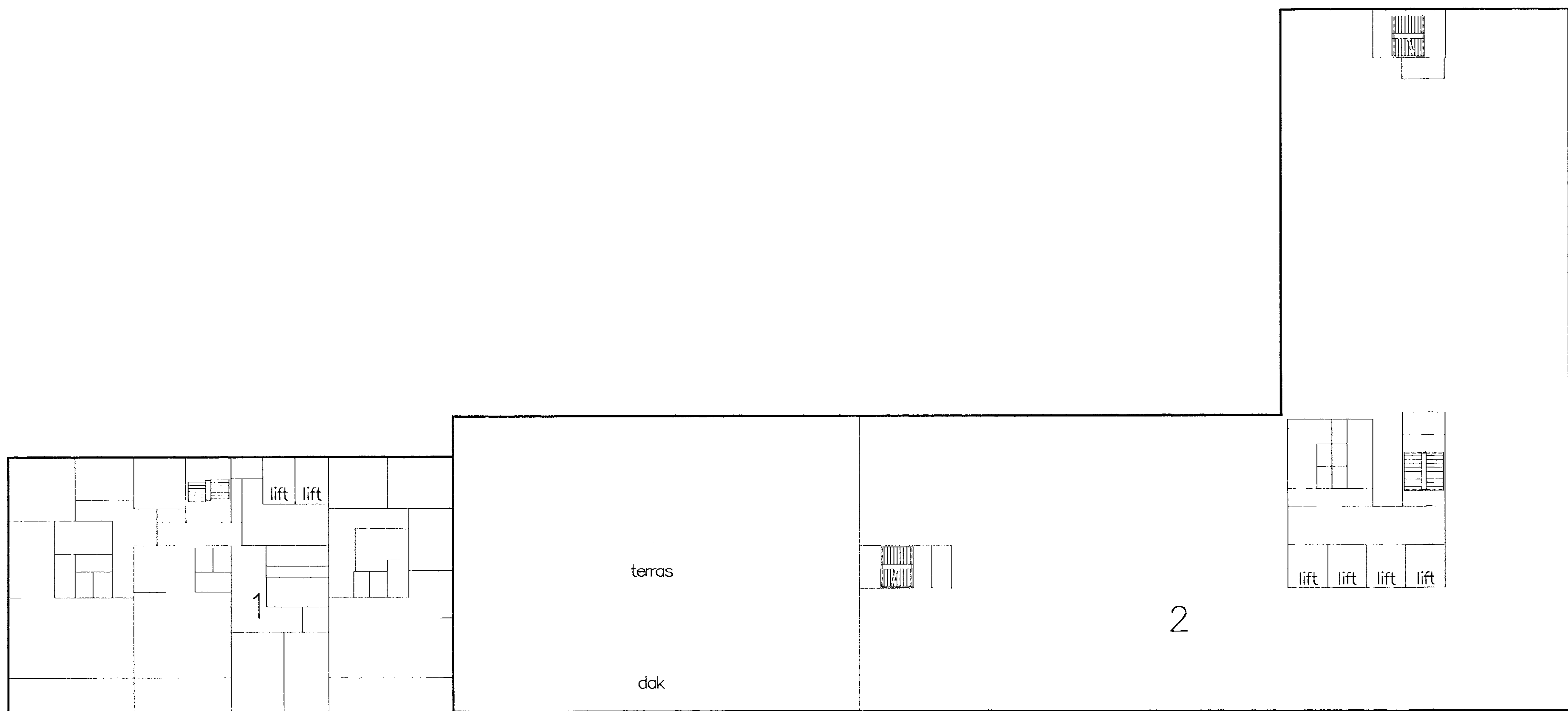
Vervolgblad Hyp. 3 en 4



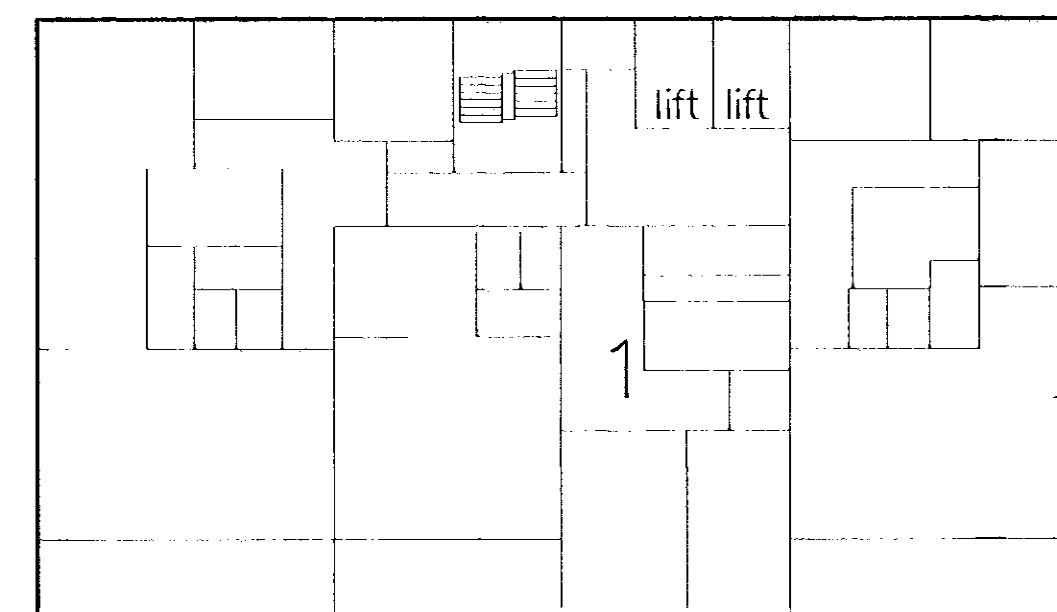
NIVEAU 10
Schaal 1:200



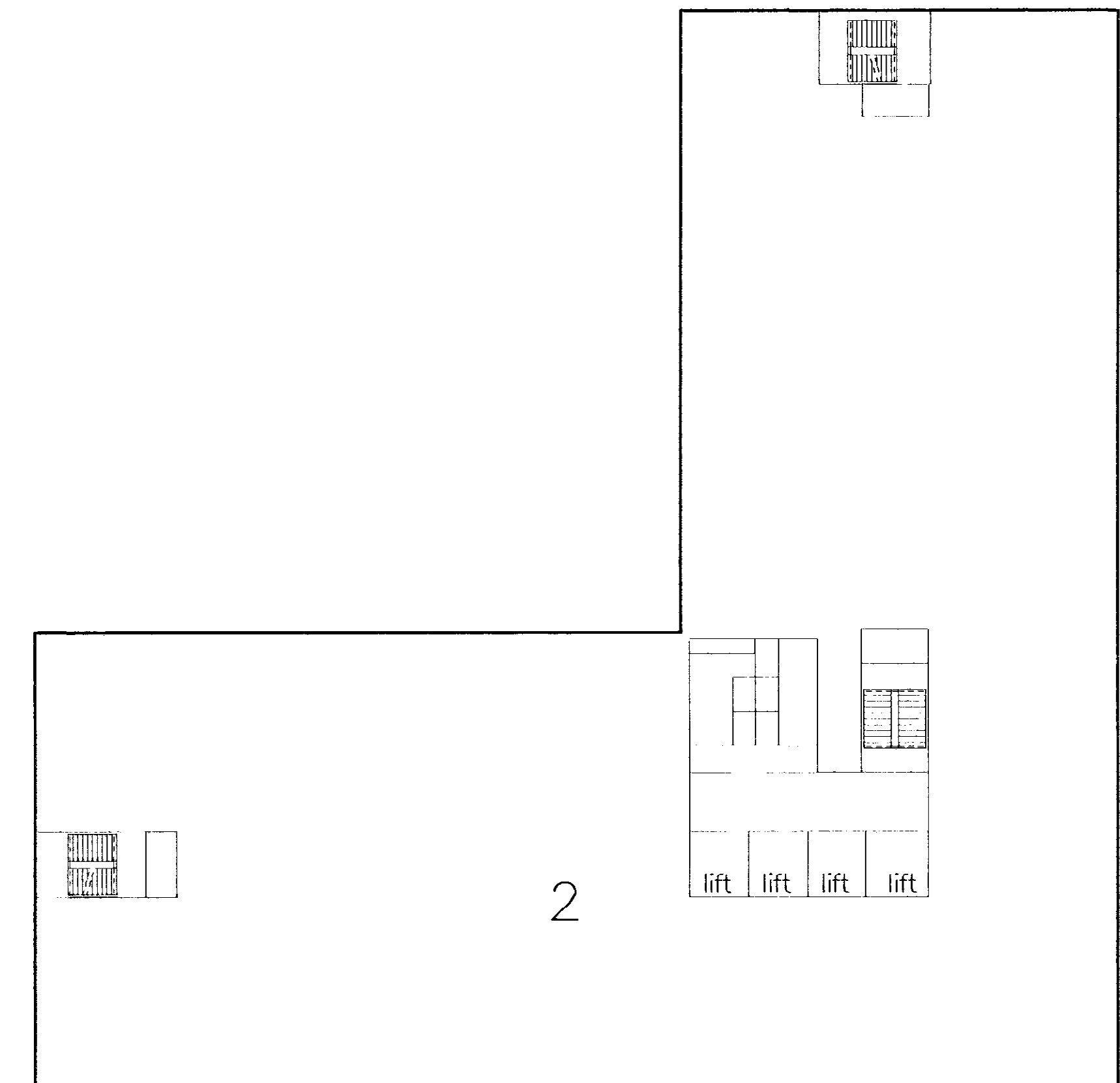
NIVEAU 13
Schaal 1:200



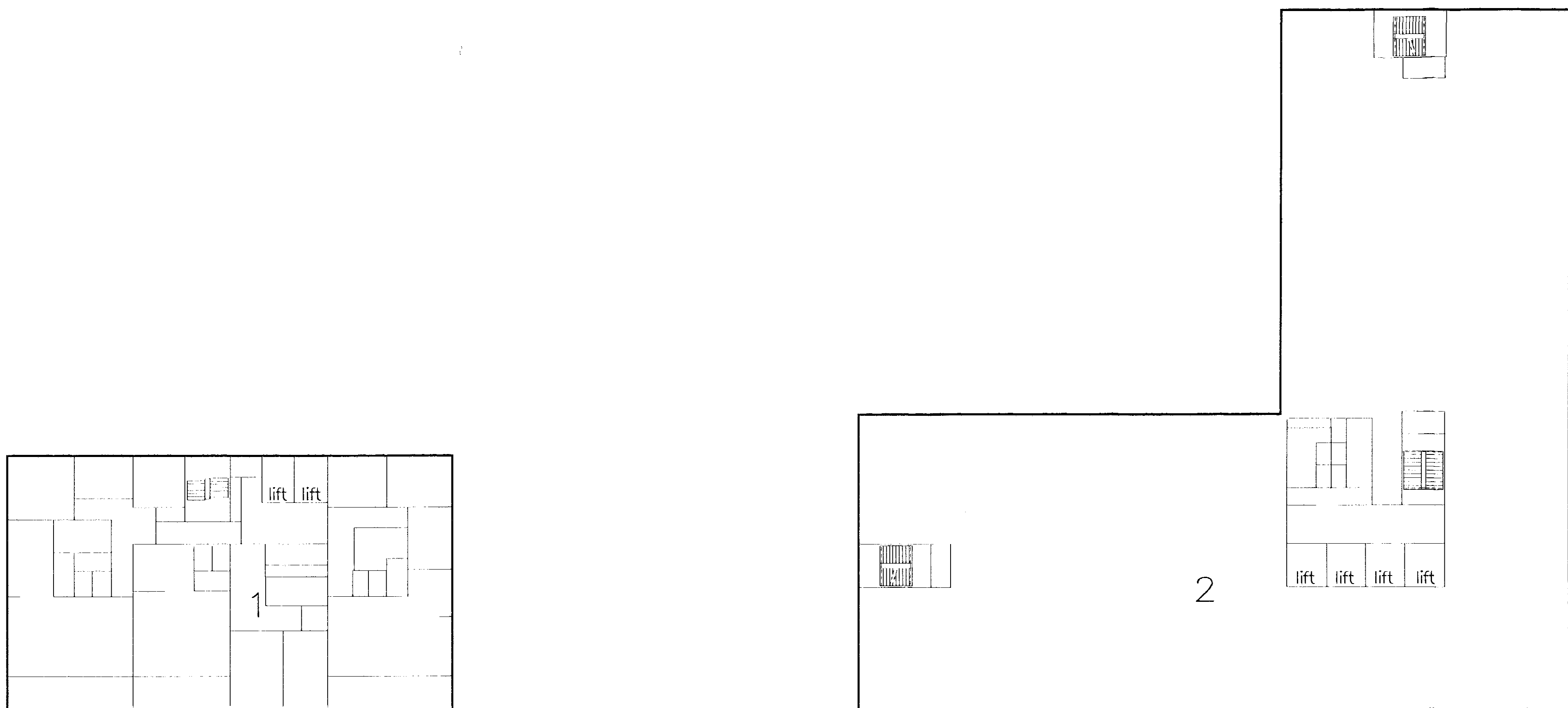
NIVEAU 11
Schaal 1:200



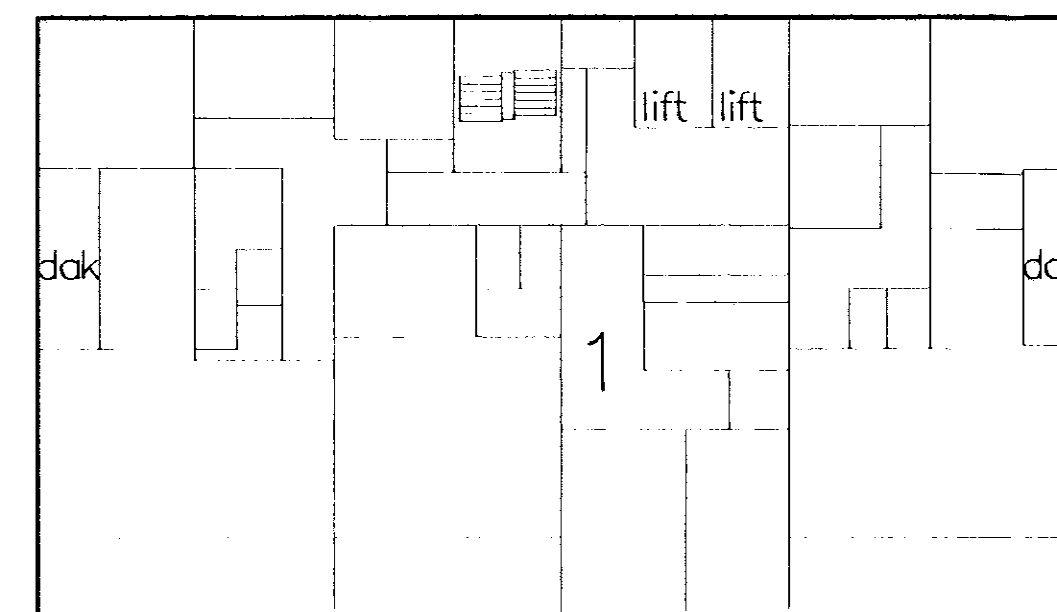
NIVEAU 14
Schaal 1:200



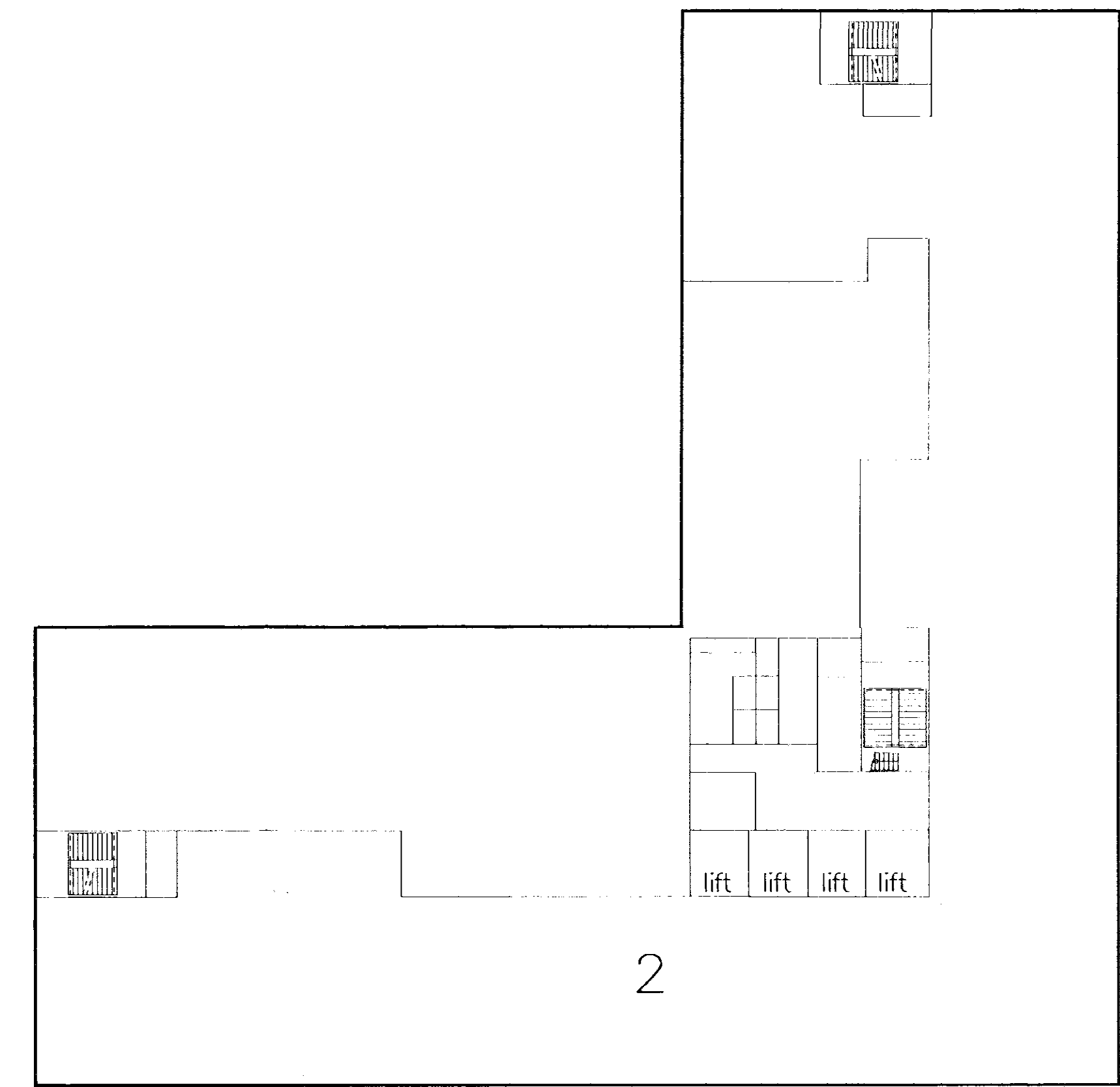
NIVEAU 14
Schaal 1:200



NIVEAU 12
Schaal 1:200



NIVEAU 15
Schaal 1:200



NIVEAU 15
Schaal 1:200

Complex aanduiding:
Rotterdam, 6 APR. 2000
De hypotheekbewaarder:

636 A
W. H. 100100004

In 6 bladen, blad 5
Voorgenomen hoofdoplossing in 5 appartementsrechten van de kadastrele percelen
Gemeente-Krediet
Sectie I
Nummer: 634
Dagtekening aanvang: 31 maart 2000
Naam en handtekening notaris: H. van Nieuwekerk



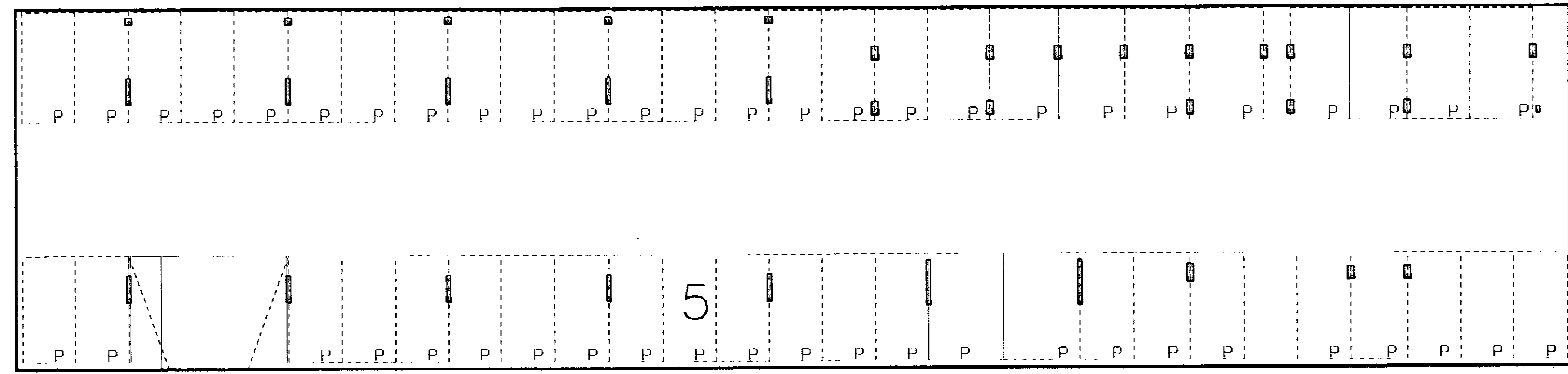
uitgegeven voor afschrift

wg. Mr. Jng D.W.M. van Niekerk

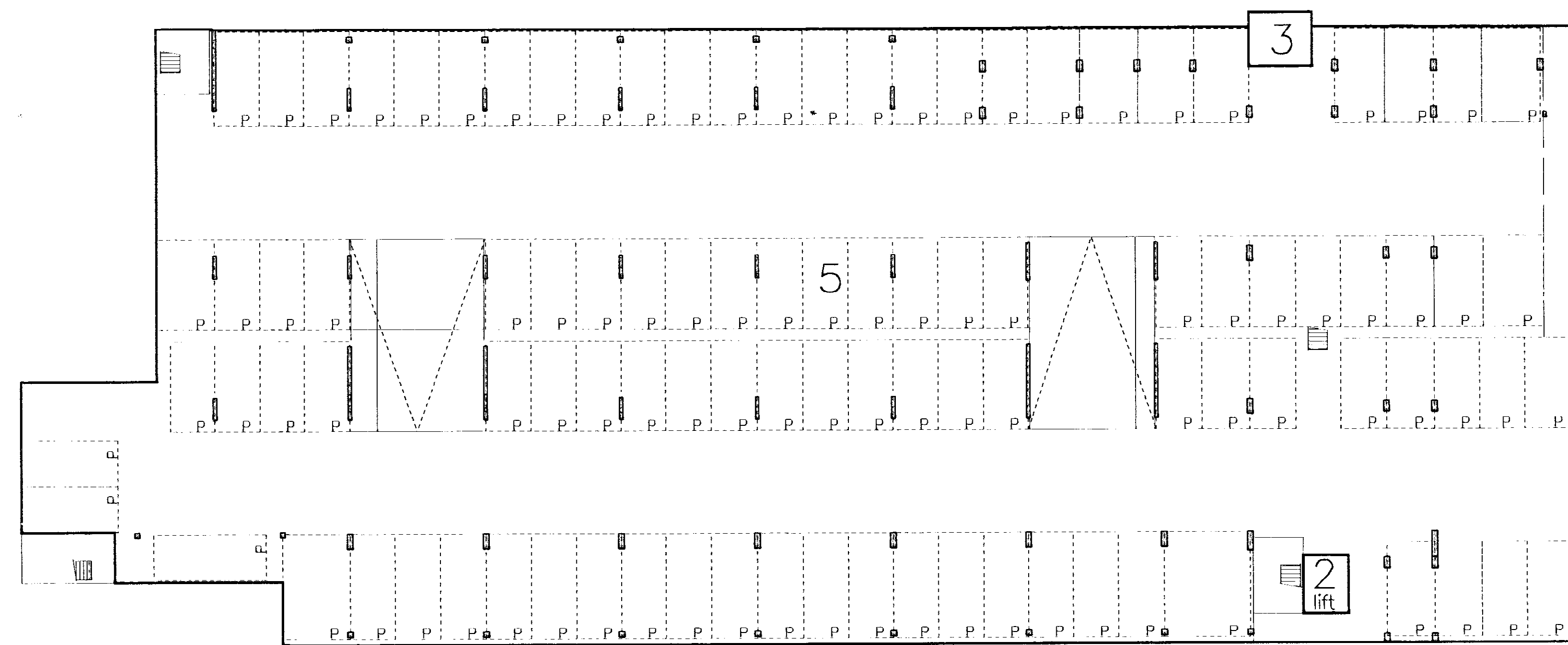
Ondergetekende, Mr. Jng. Dirk Willem Marie van Niekerk, notaris
te Rotterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden afschrift.

Portefeuille nummer 38774
Tekening oehorend bij inschrijving
In deel 20056 nr - 37
De bewaarder

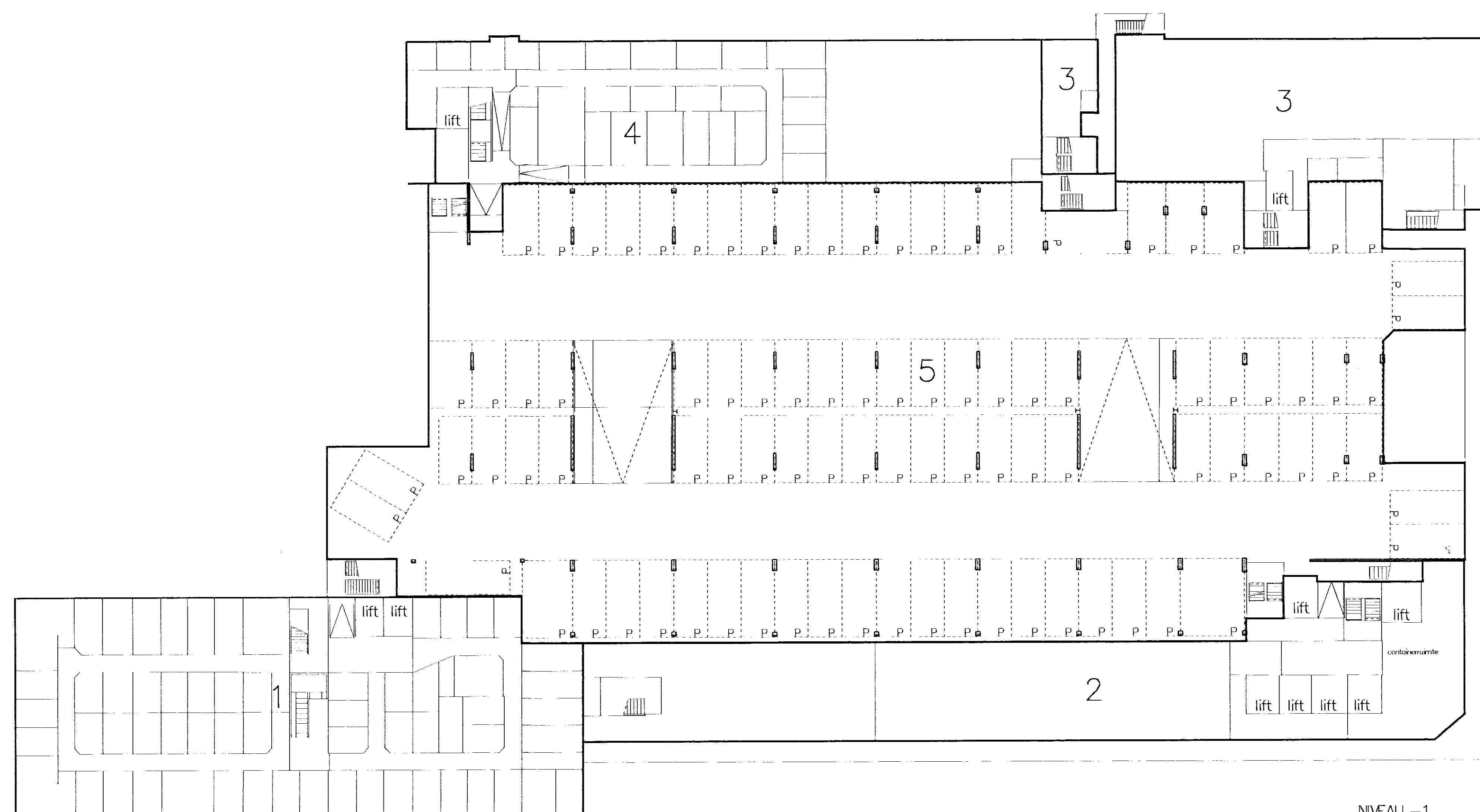
mr. H. Hommes



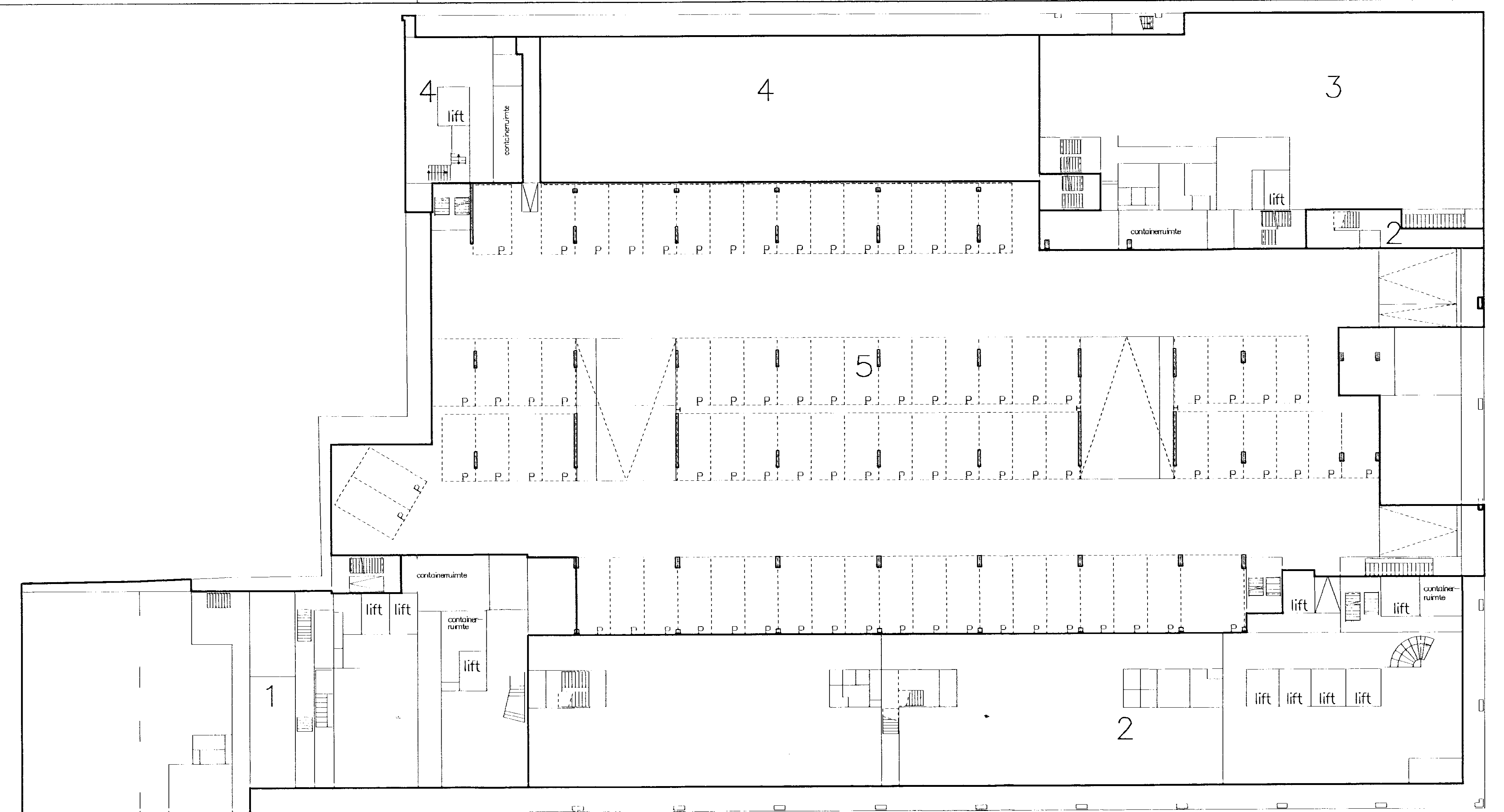
NIVEAU -3
Schaal 1:200



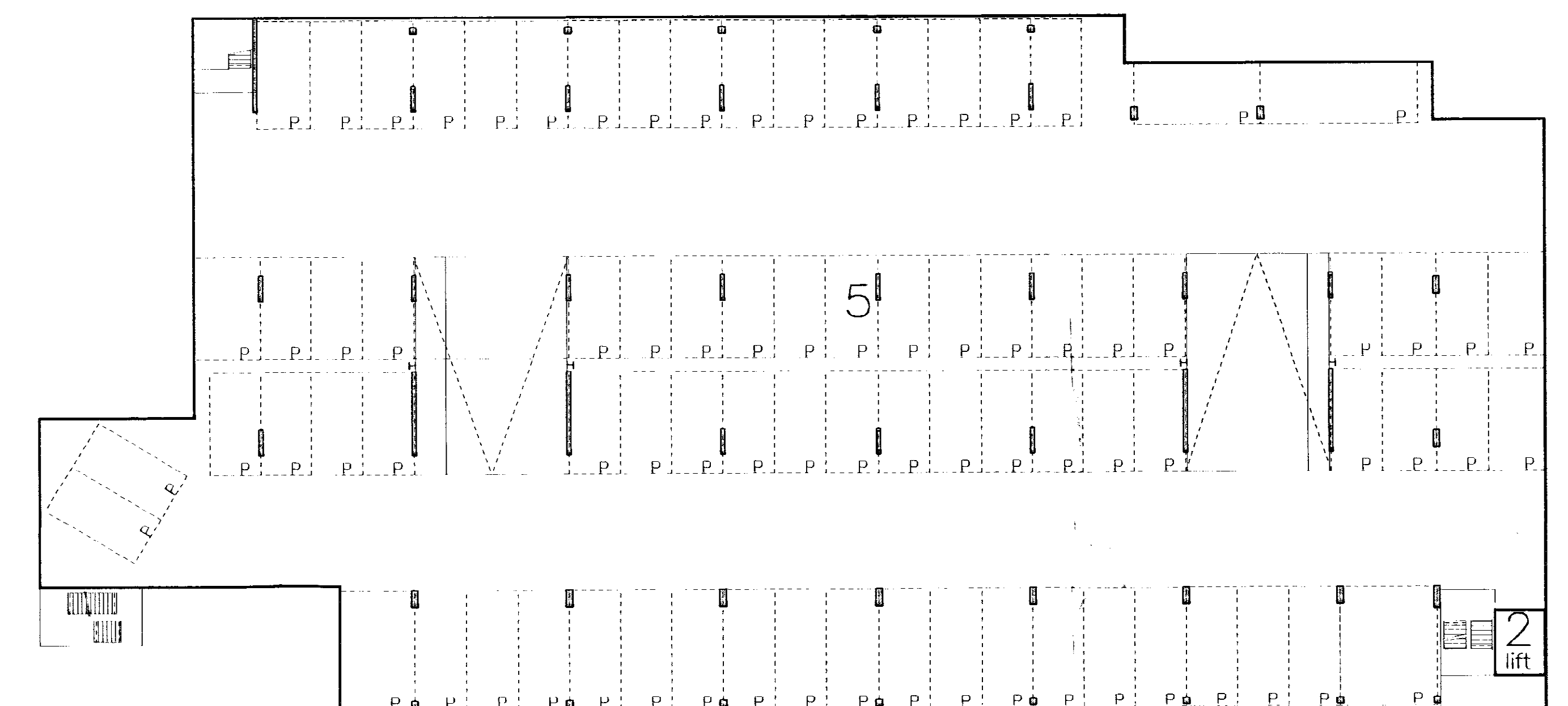
NIVEAU -2
Schaal 1:200



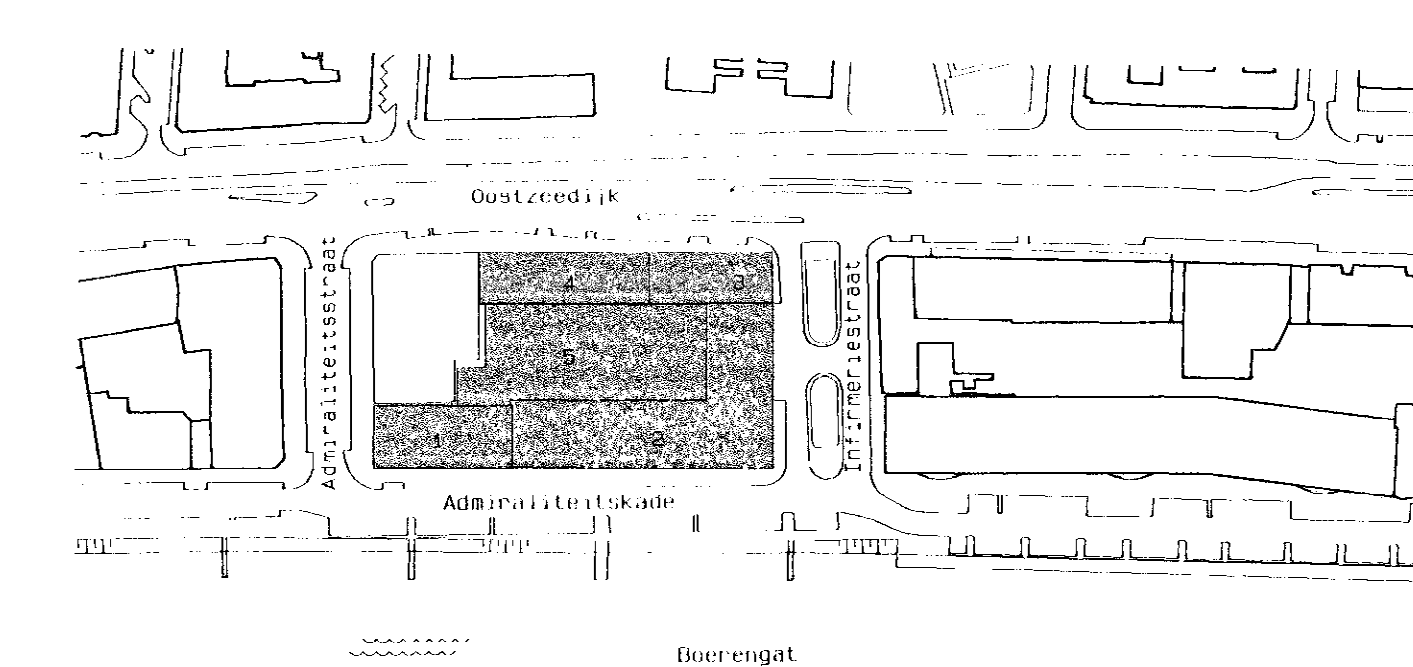
NIVEAU -1
Schaal 1:200



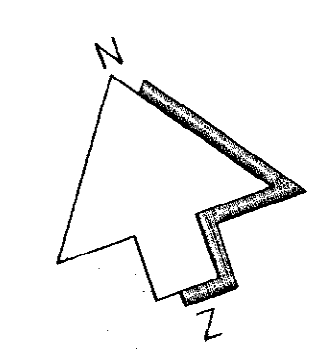
NIVEAU 0
Schaal 1:200



NIVEAU 1 (tussenlaag)
Schaal 1:200



Situatie
Schaal 1:1000



Complex aanduiding:
Rijswijk, - 6 APR. 2000
De Hypotheekbank
636A

In 6 bladen: blad 2
Voorgenomen hoofdopdeling in 5 appartementsrechten van de kadastrale percelen.
Gemeente Kruisingen
Sectie I
Nummer: 634

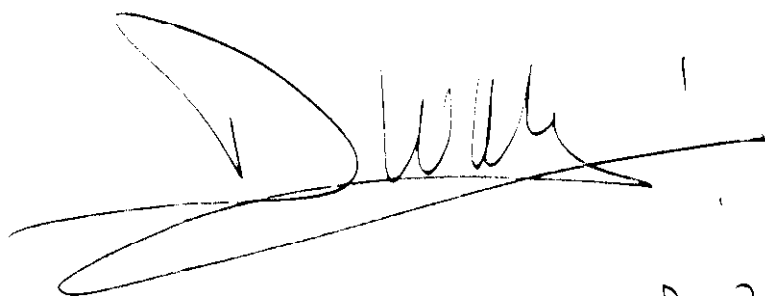
Dagtekening aanwzorg: 31 Maart 2000
Naam en handtekening notaris: Mr. J. van Nieuwen

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

gegeven voor afschrift

w.g. Mr. Ing. D.W.M. van Niekkerk

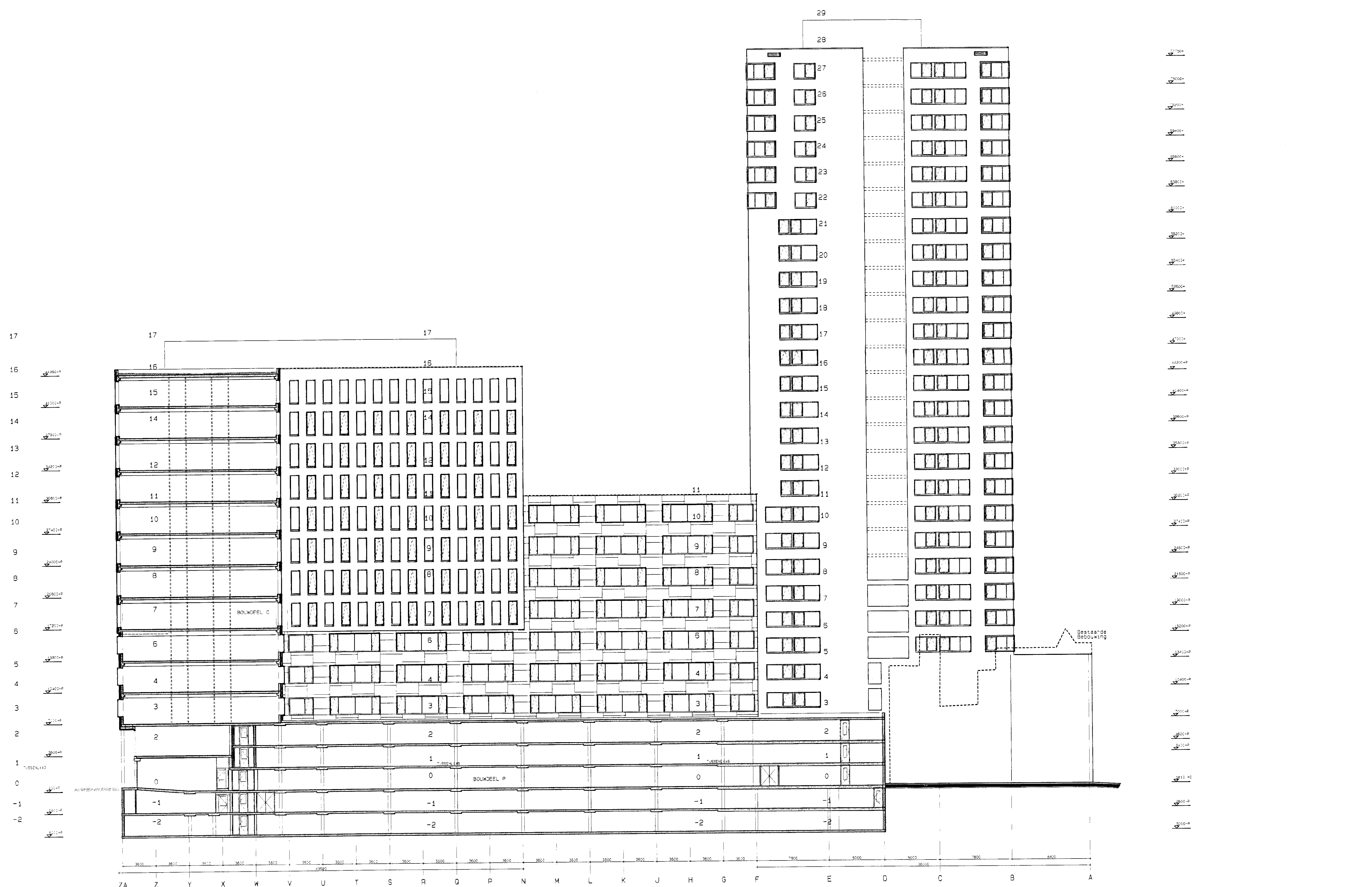
Ongetekende Mr. Ing. D.W.M. van Niekkerk, politicus te Rotterdam, verklaart dat dit stuk overeenkomstig is met het ten inschrijving aangeboden afschrift.



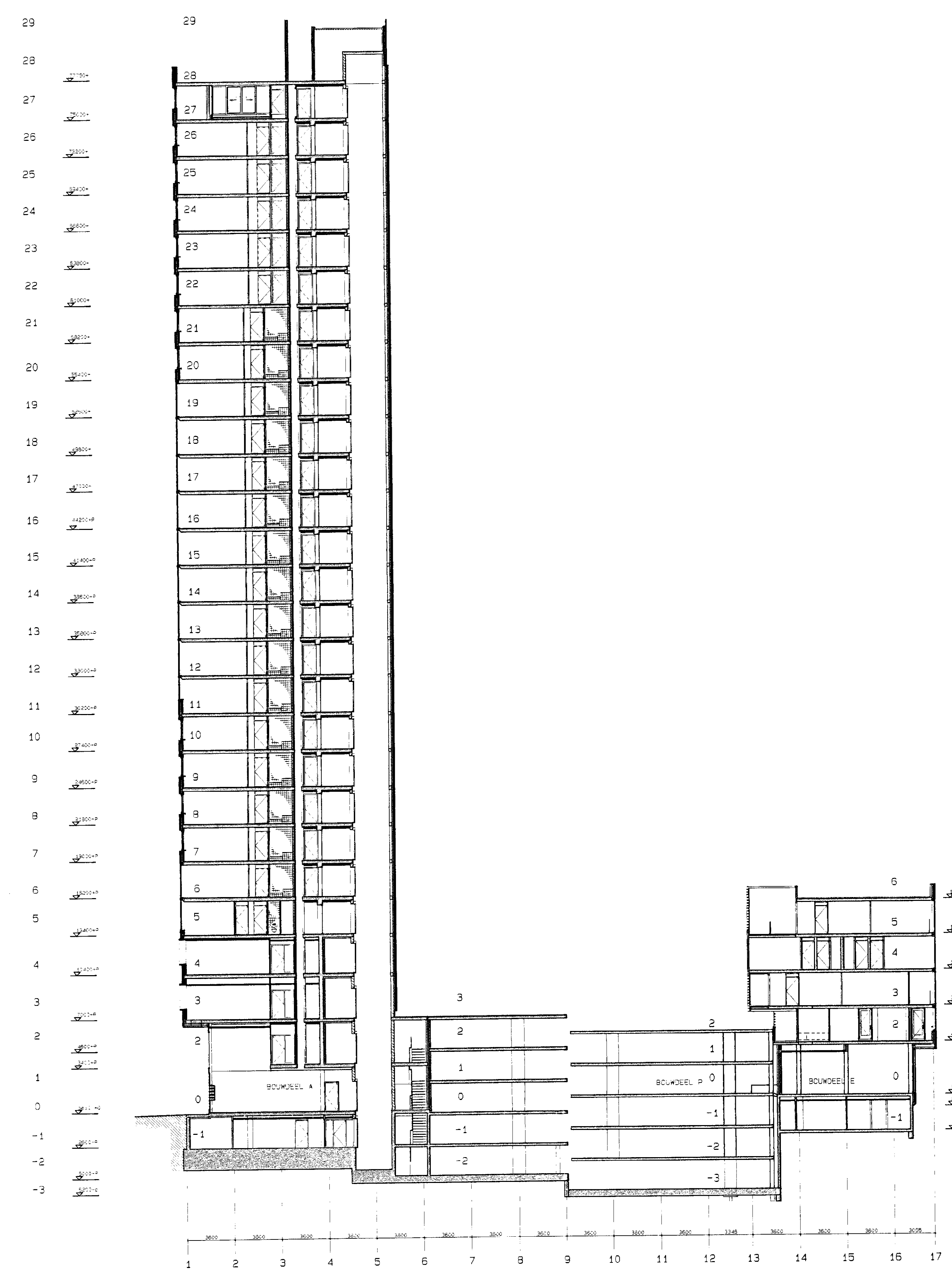
38774
Portefeuille nummer.
Tekening behorend bij inschrijving
In deel 20056 ~~van~~ 37
De bewaarder



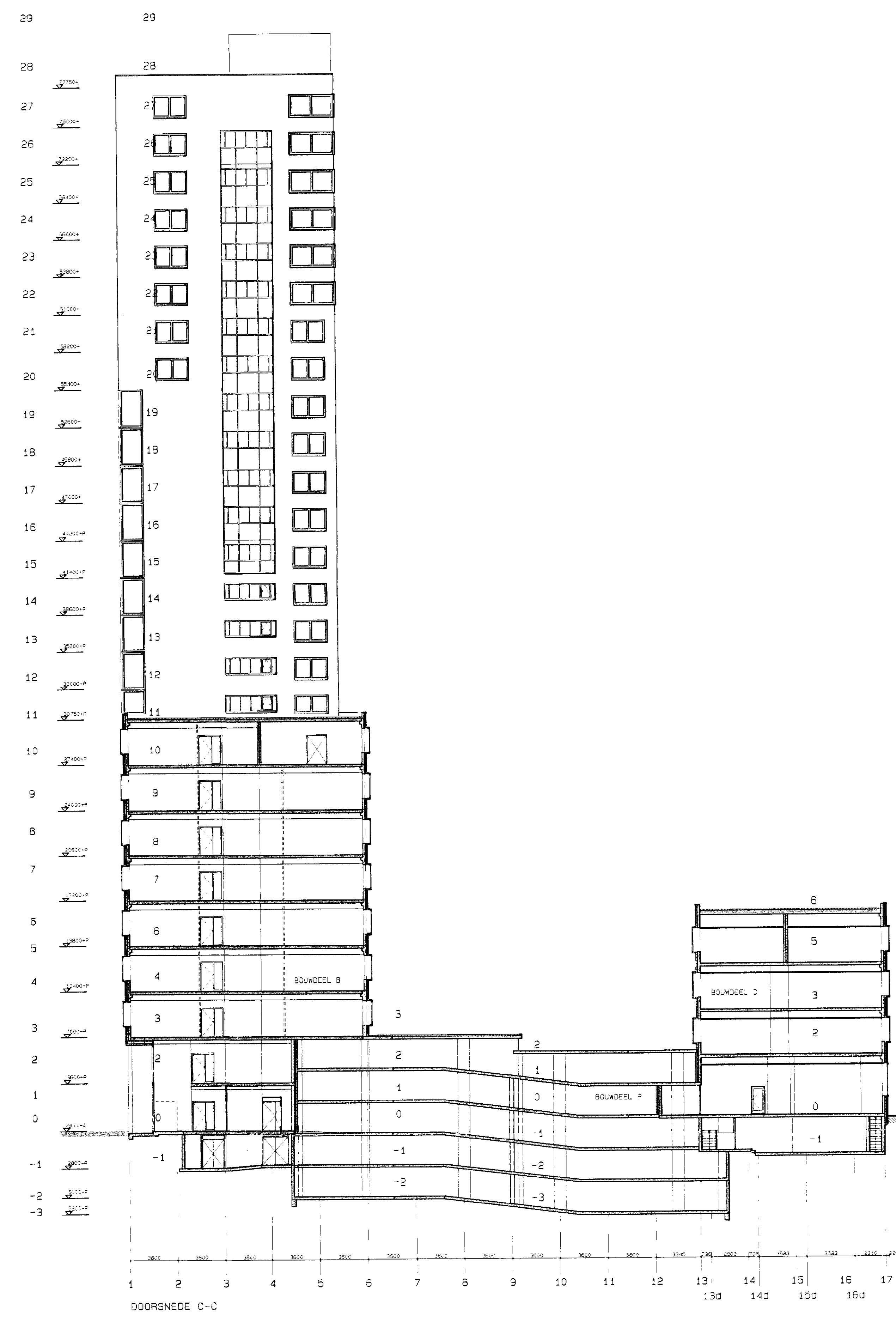
Mr. H. Hommes



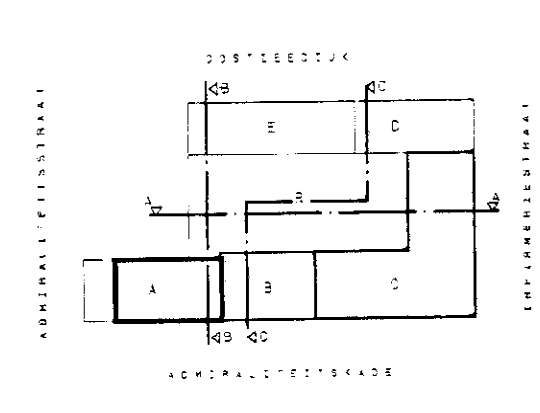
DOORSNED E A-A



DOORSNED E B-B



DOORSNED E C-C



Complex aanduiding
Amsterdam, 5 April 2000
De Hypotheekbank
In 6 bladen, blad 1 doorsneden
Voorgenomen hoofdspijlsing in 5 appartementsrechten van de kadastrale percelen.
Gemeente Kralingen
Sectie I
Nummer 634
Dagtekening aanroep: 21 maart 2000
Naam en handtekening notaris: *Dille*
Hr. ing. D. H. van Nieuwen

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
Uitgegeven voor afschrift

wg. Mr. Ing. D.W.M. van Niekkerk

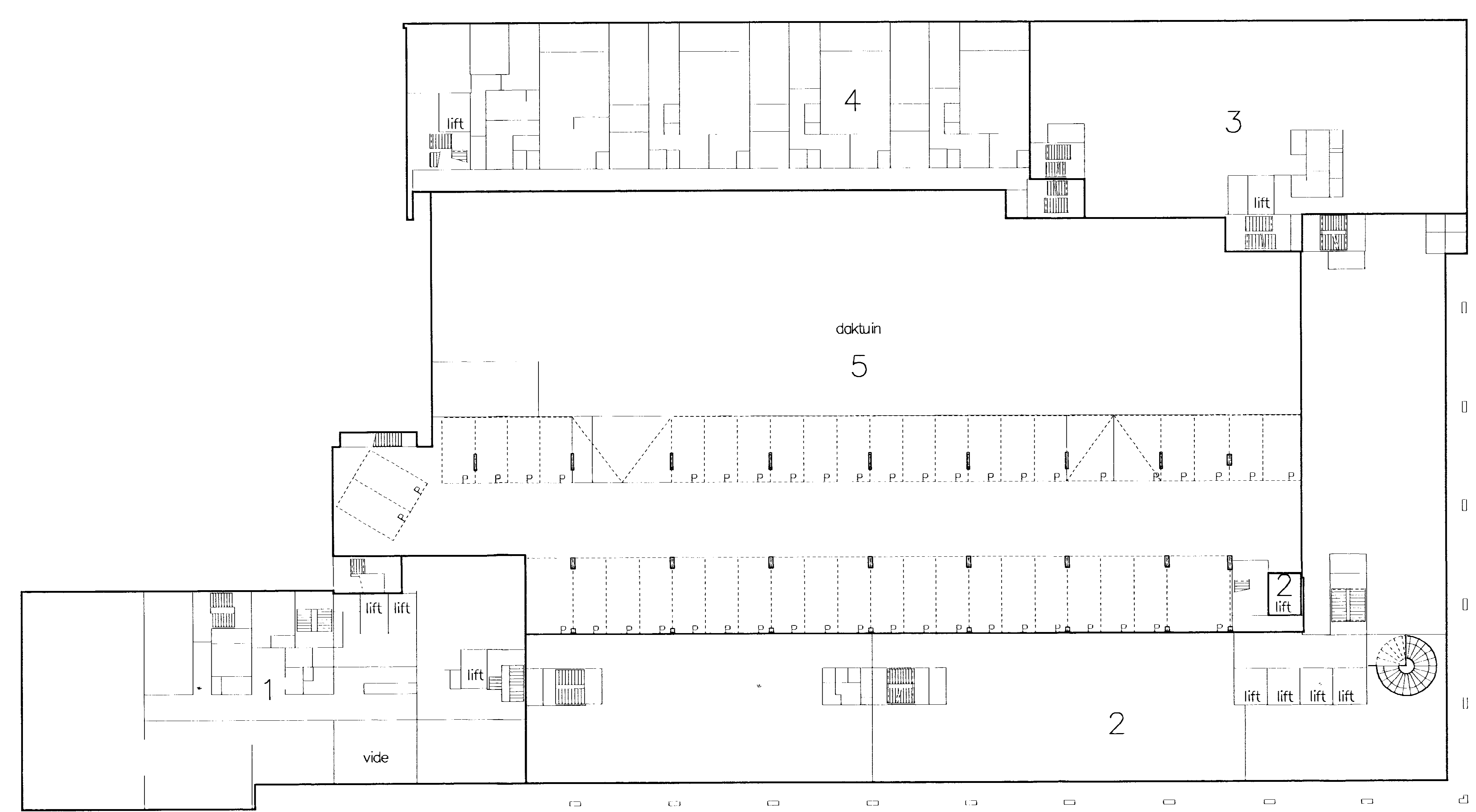
Als getekende, Mr. Ing. D.W.M. van Niekkerk, notaris
te Rotterdam, verklaart dat dit stuk overeenstemt met het ter
inschrijving aangeboden afschrift.

[Handwritten signature]

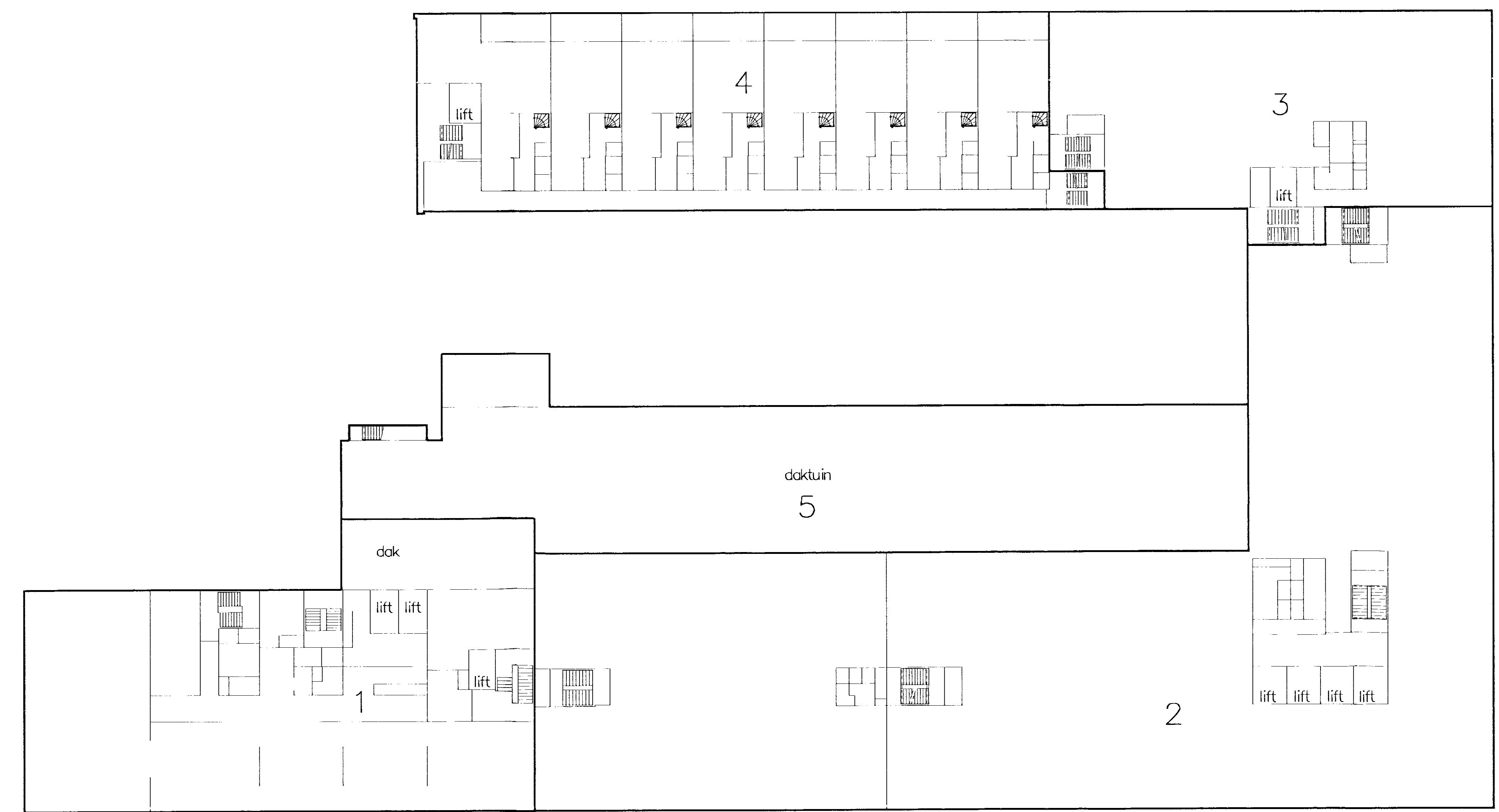
Portefeuille nummer.
Tekening behorend bij inschrijving
In deel 20056 nr. 37
De bewaarder

38774

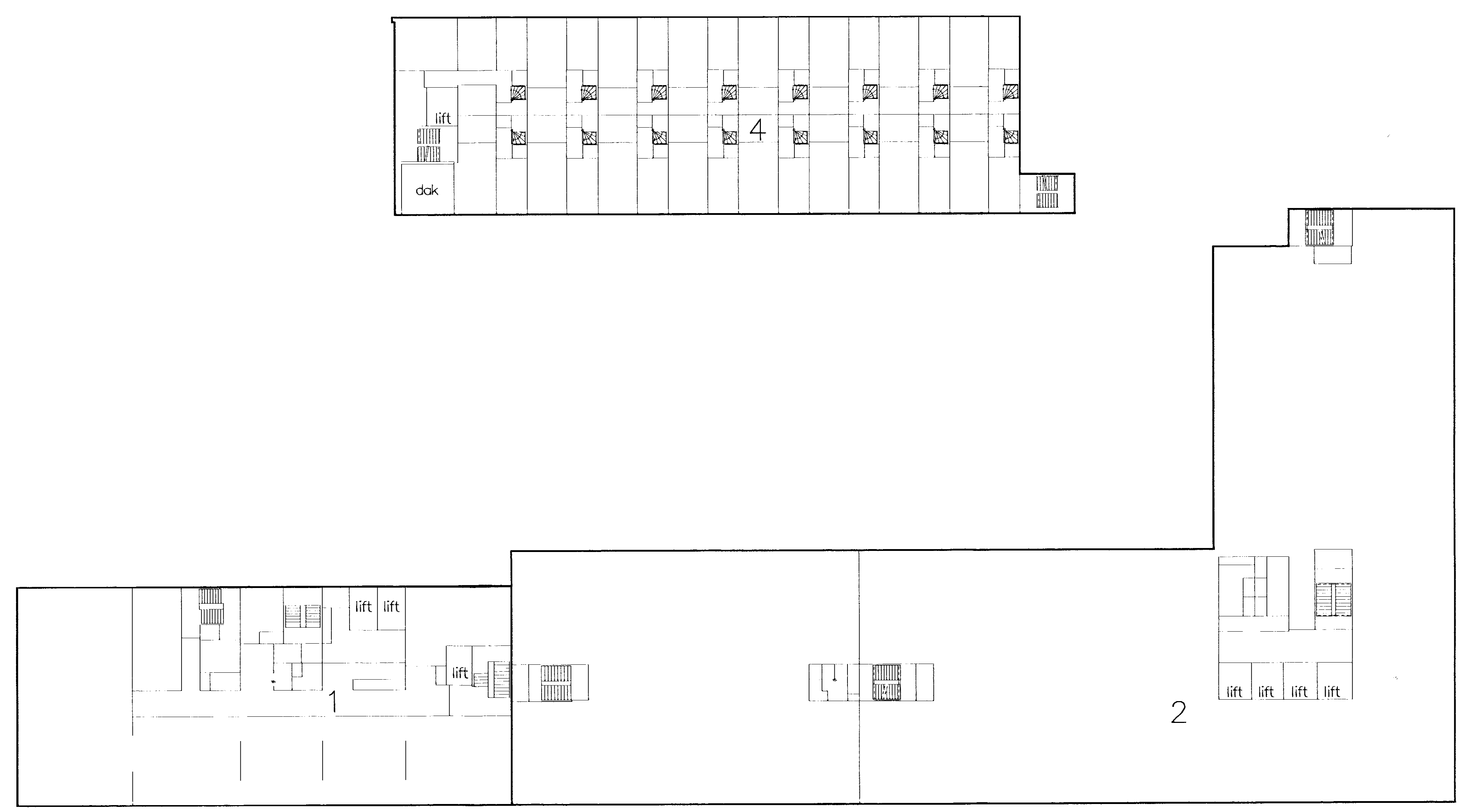
[Handwritten signature]
Mr. H. Hommes



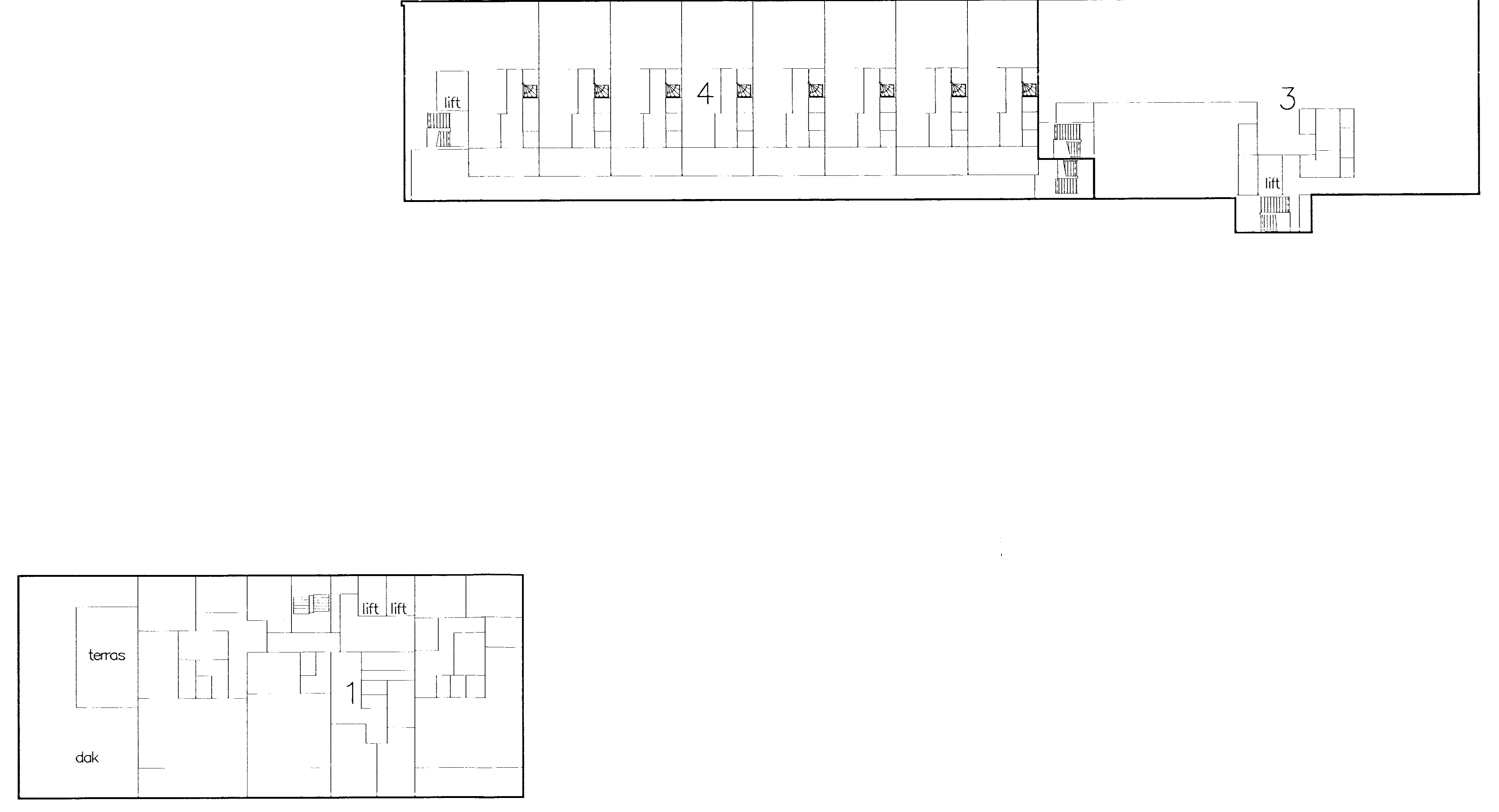
NIVEAU 2
Schaal 1:200



NIVEAU 3
Schaal 1:200



NIVEAU 4
Schaal 1:200



NIVEAU 5
Schaal 1:200

NIVEAU 5
Schaal 1:200

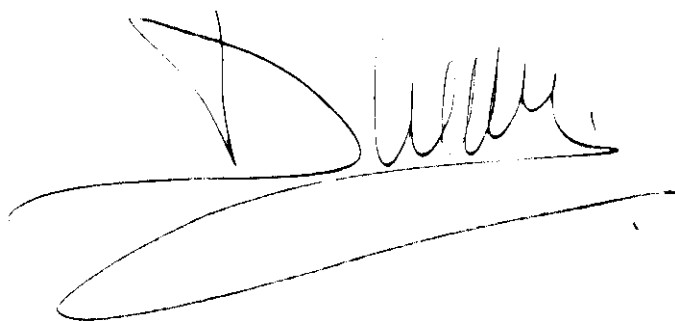
636A
Complex aanduiding:
Houtvolumen, ~ 5.400 m³, 2000
De Hypotheekswaarder
Dijk
Dijk

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

Uitgegeven voor afschrift

wg Mr. Ing. D.W.M. van Niekerk

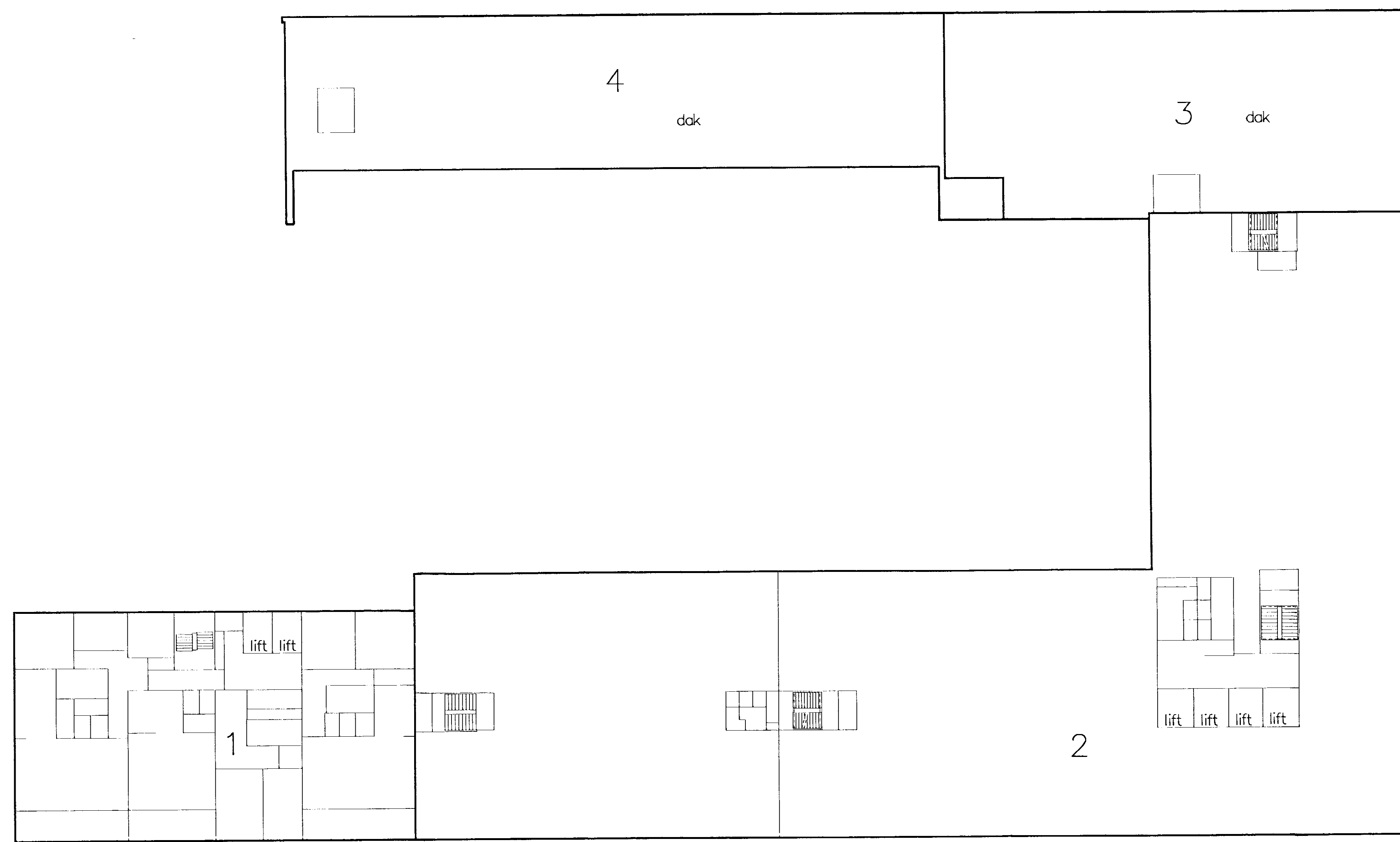
Ondergetekende, Mr. Ing. D.W.M. van Niekerk, te Rotterdam, verklaart de afgeleverde tekening met bijbehorende inschrijving aangeboden afschrift.



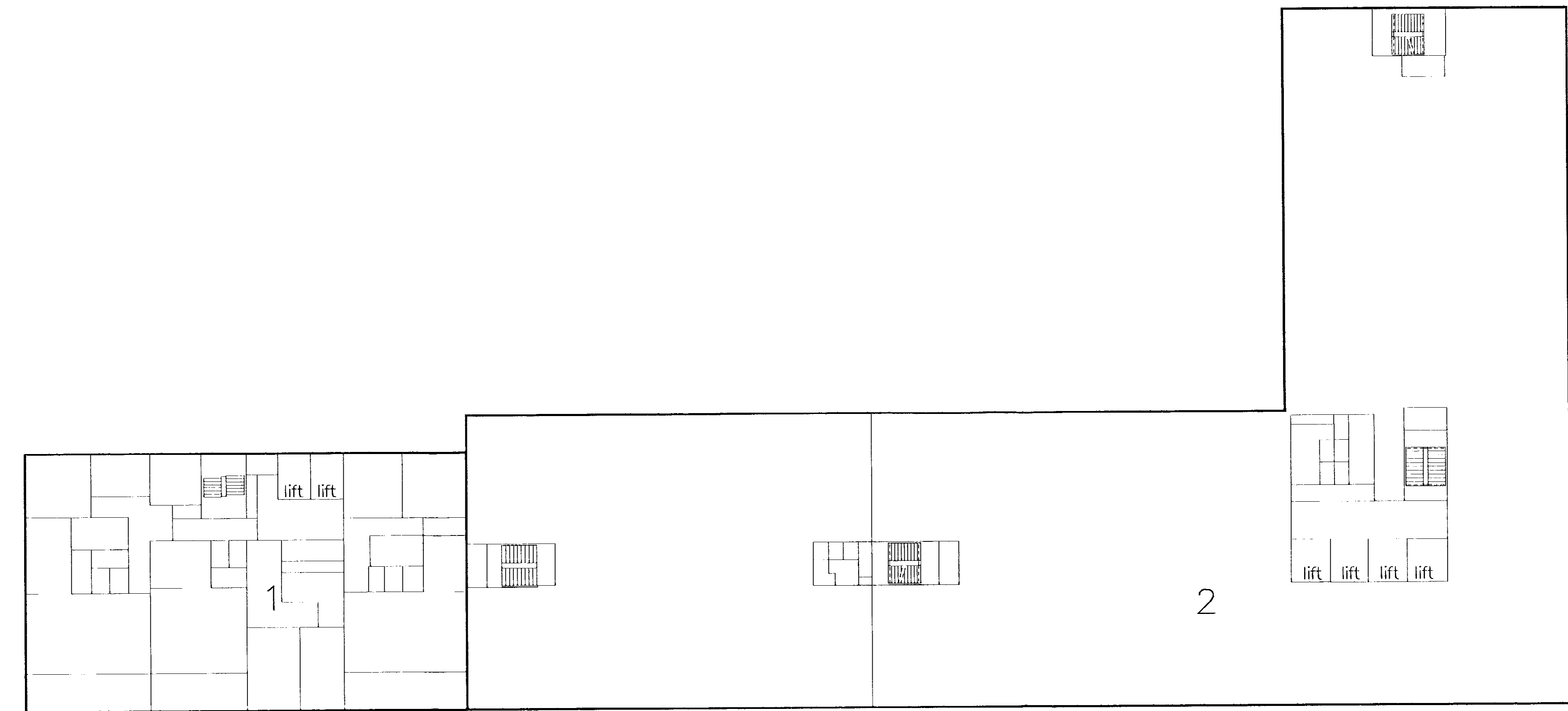
Portefeuille nummer. 38774
Tekening behorend bij inschrijving
In deel 20056 der 37
De bewaarde



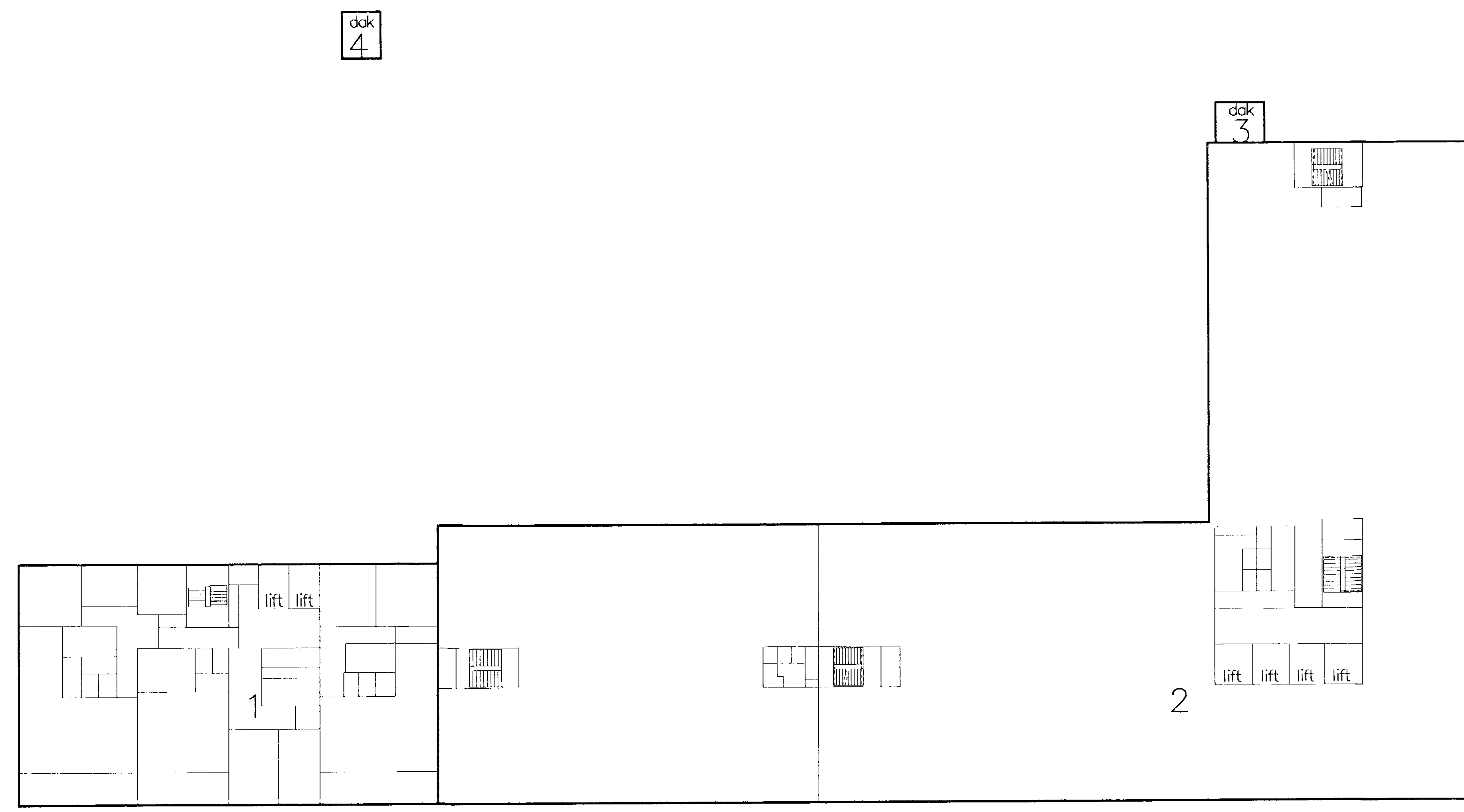
mr. H. Hommes



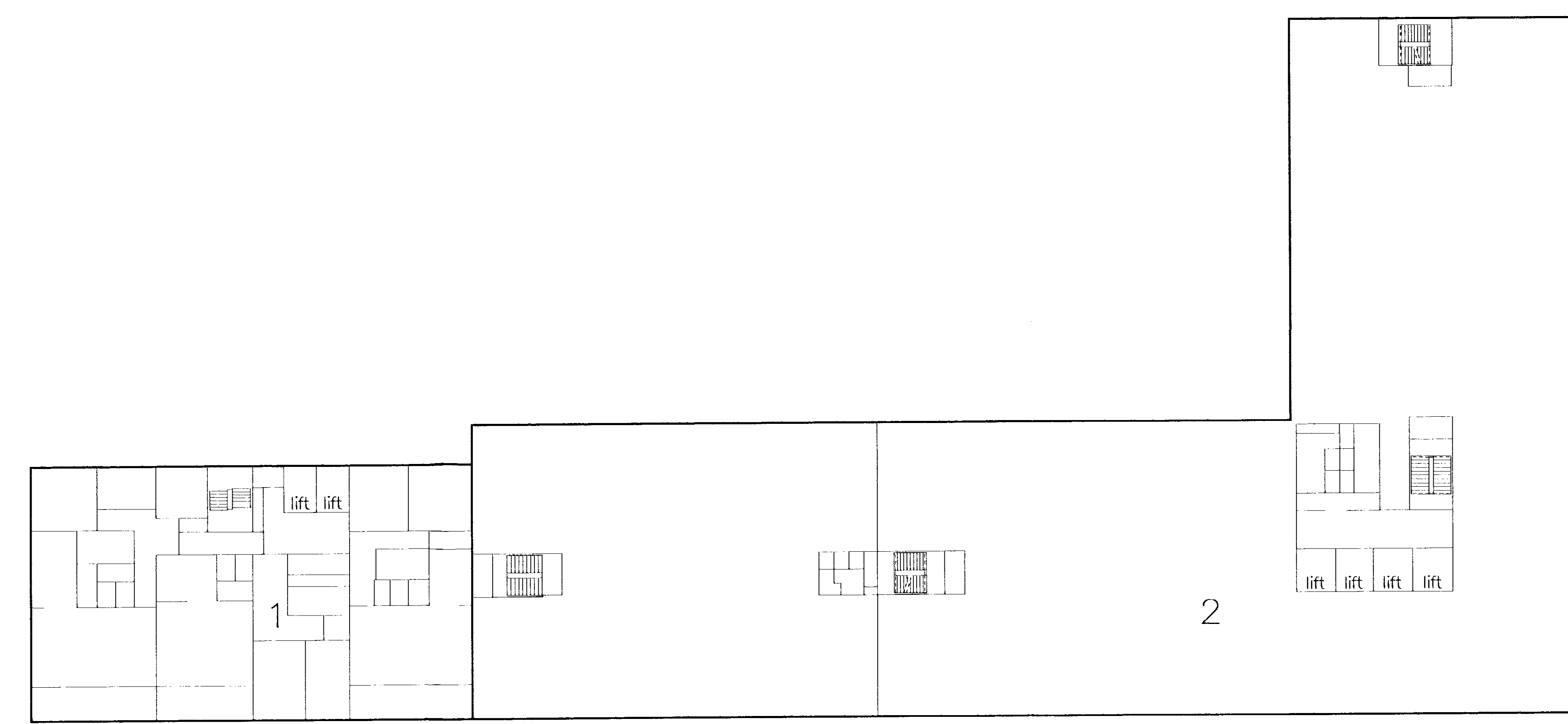
NIVEAU 6
Schaal 1:200



NIVEAU 8
Schaal 1:200



NIVEAU 7
Schaal 1:200



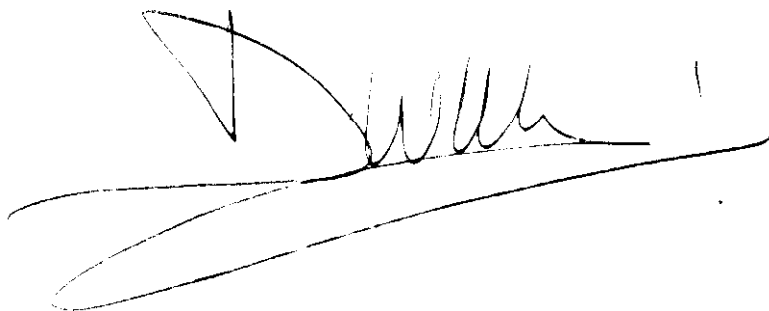
NIVEAU 9
Schaal 1:200

Complex aanduiding:
Rotterdam, - 6 APR. 2000
De Hypotheekbewaarder,
636 A

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
Uitgegeven naar afschrift

wg Mr. Ing. D.W.M. van Niekirk

Ondergetekende, Mr. Ing. Dirk Willem Marie van Niekirk, notaris
te Rotterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden afschrift.



Portefeuille nummer

Tekening behorend bij inschrijving

In deel 20056

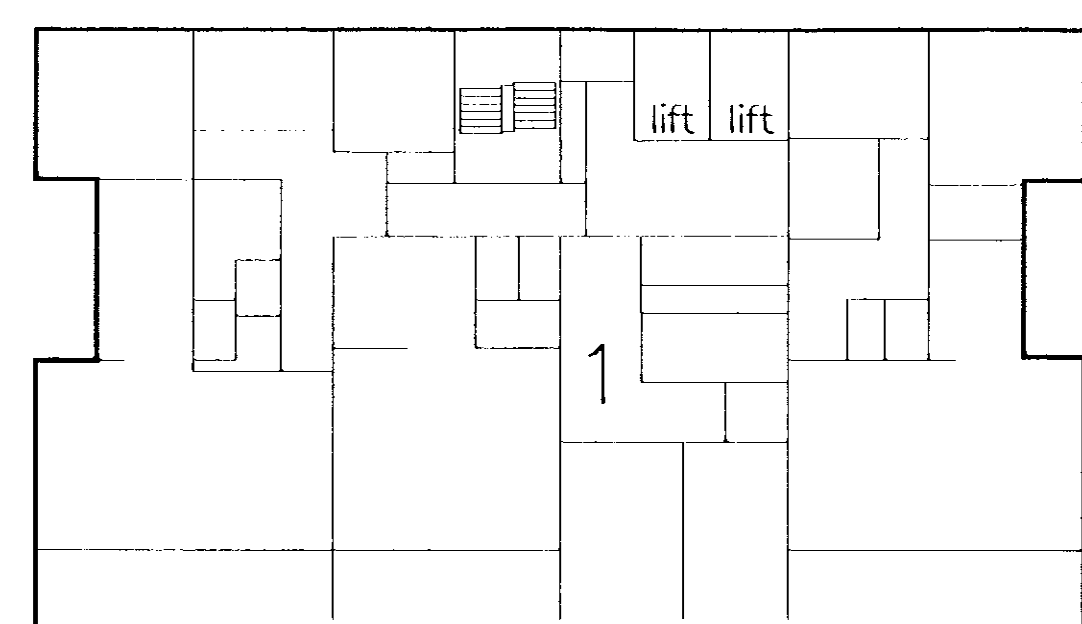
De bewaarde

38774

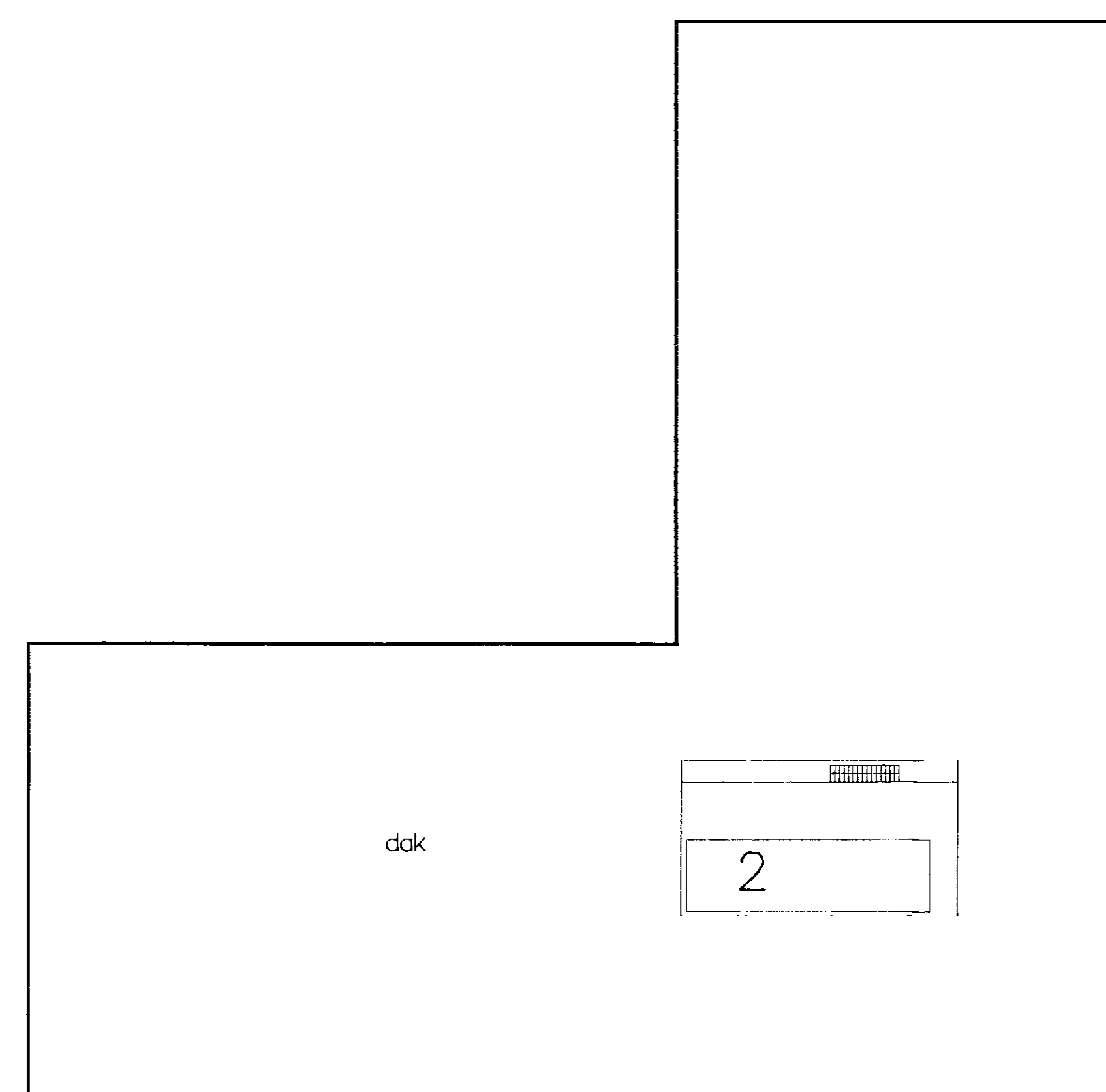
37



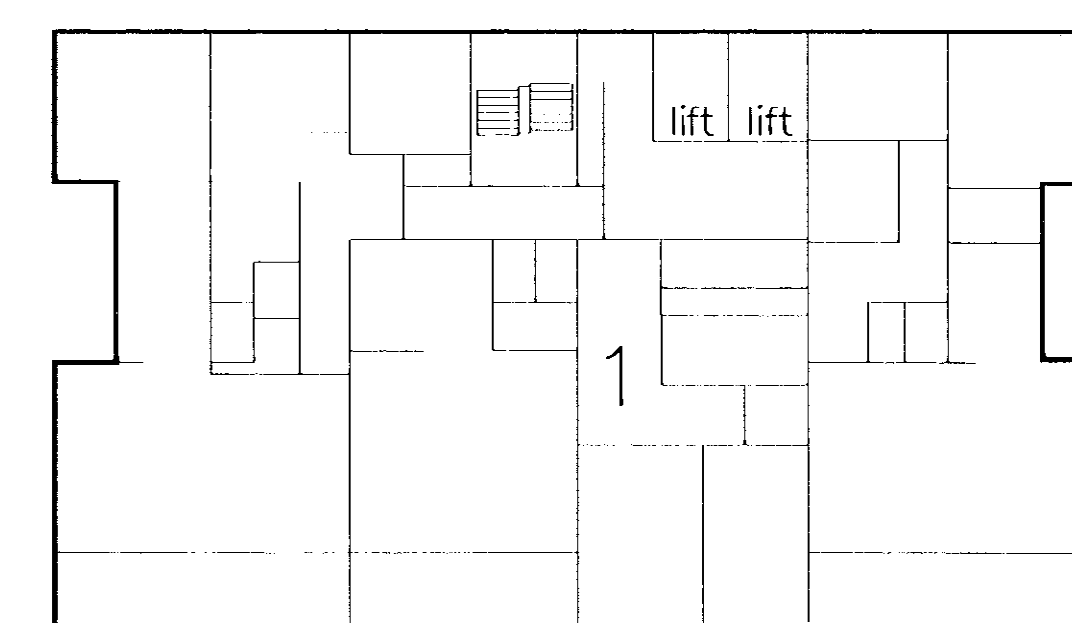
mr. H. Hommes



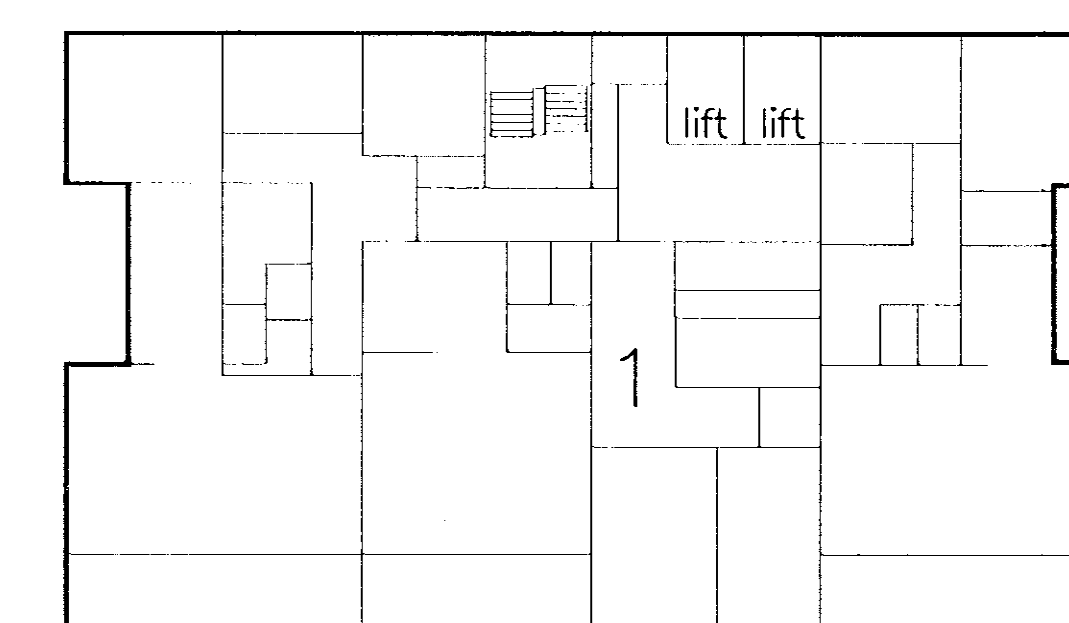
NIVEAU 16
Schaal 1:200



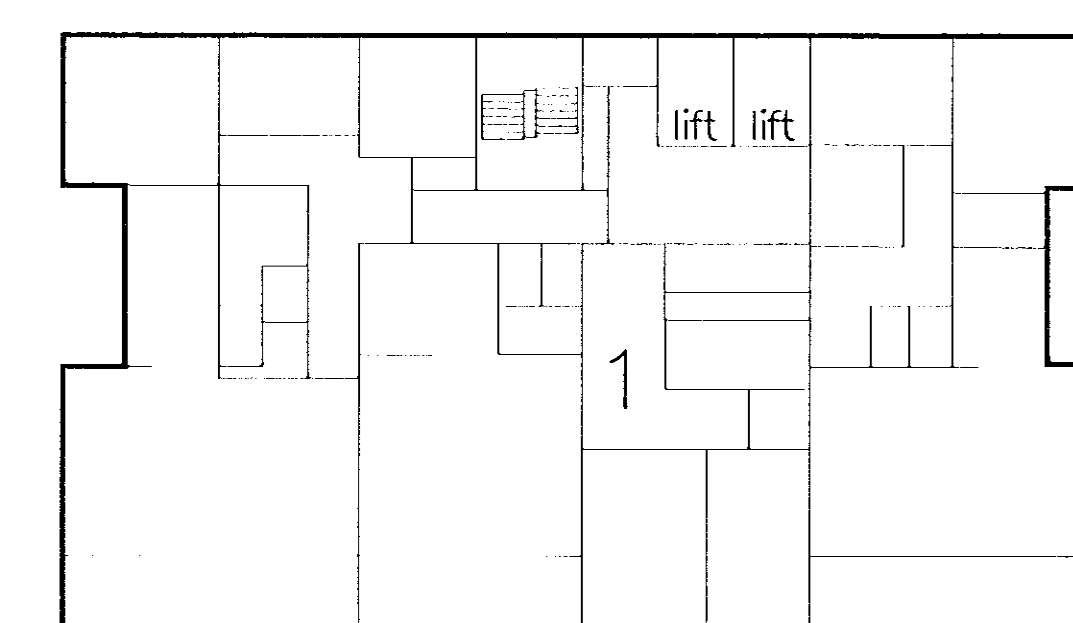
NIVEAU 16
Schaal 1:200



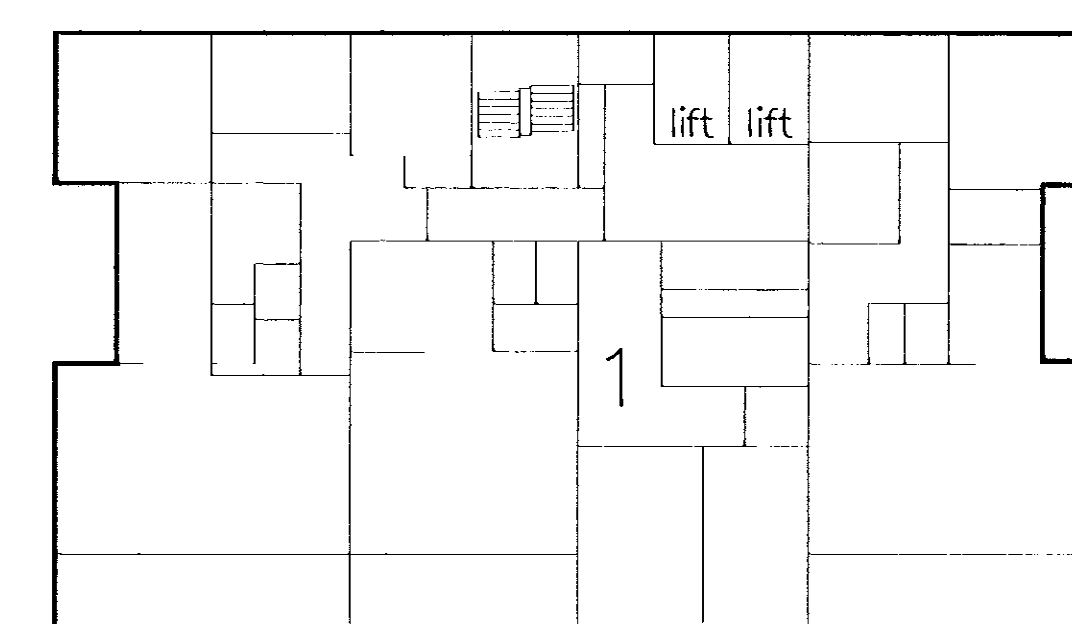
NIVEAU 18
Schaal 1:200



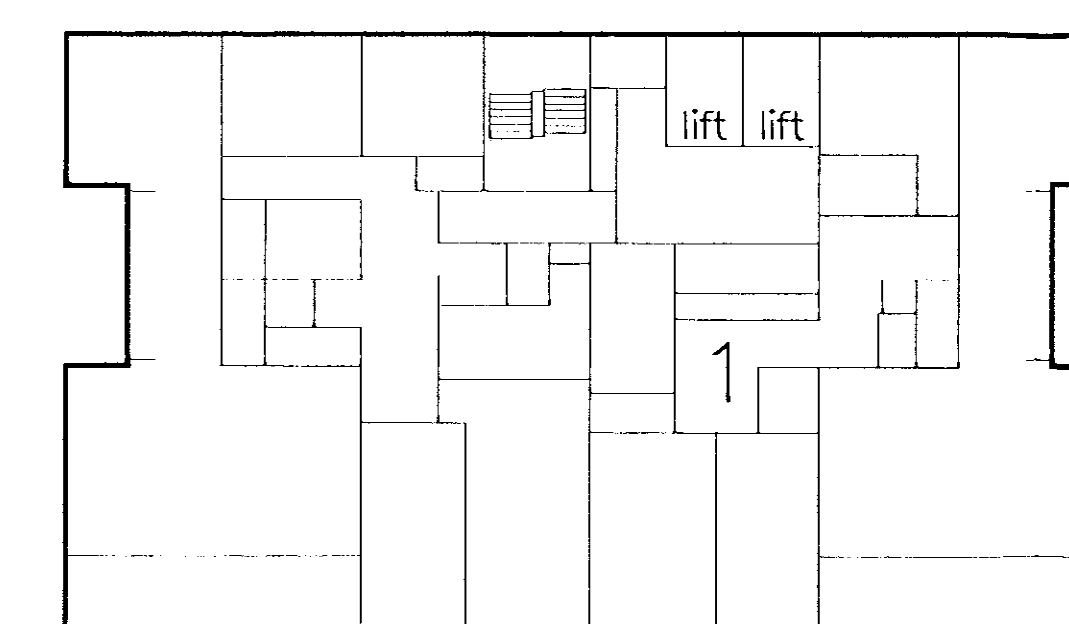
NIVEAU 19
Schaal 1:200



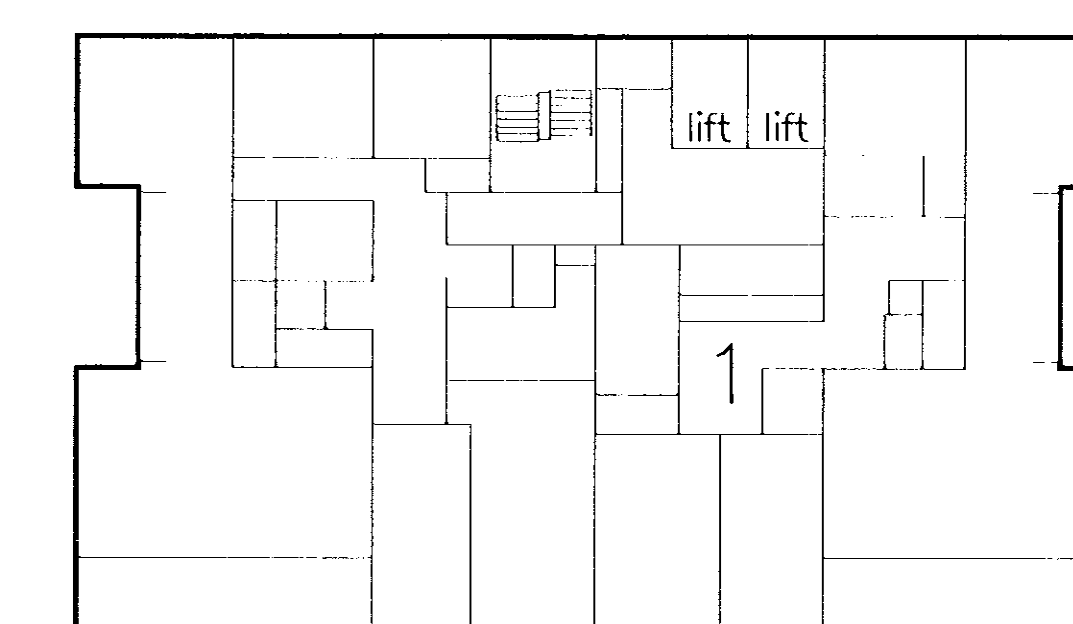
NIVEAU 20
Schaal 1:200



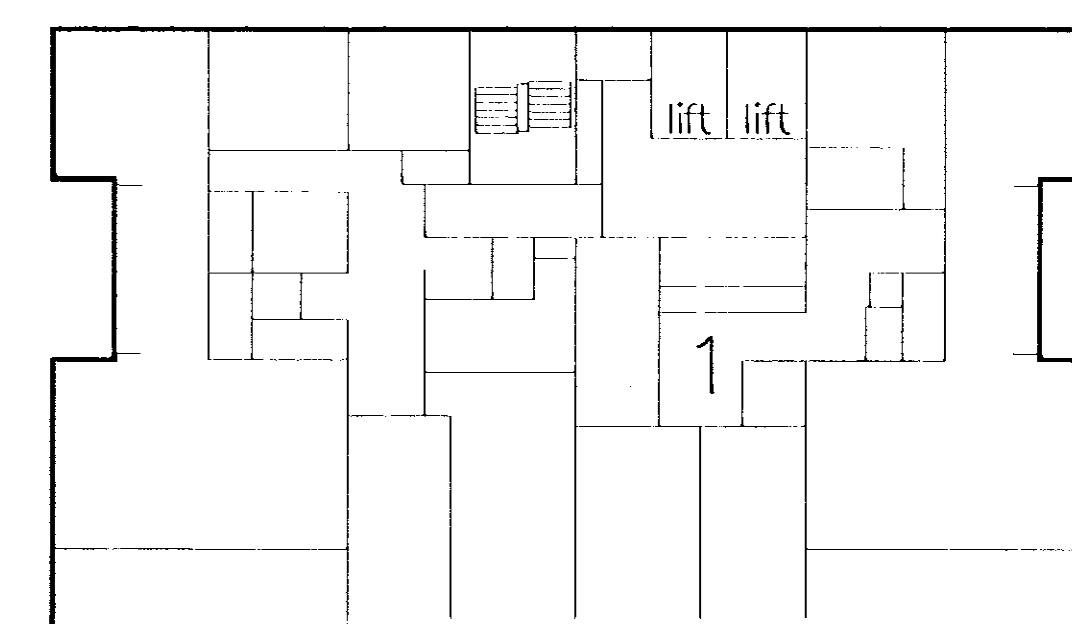
NIVEAU 21
Schaal 1:200



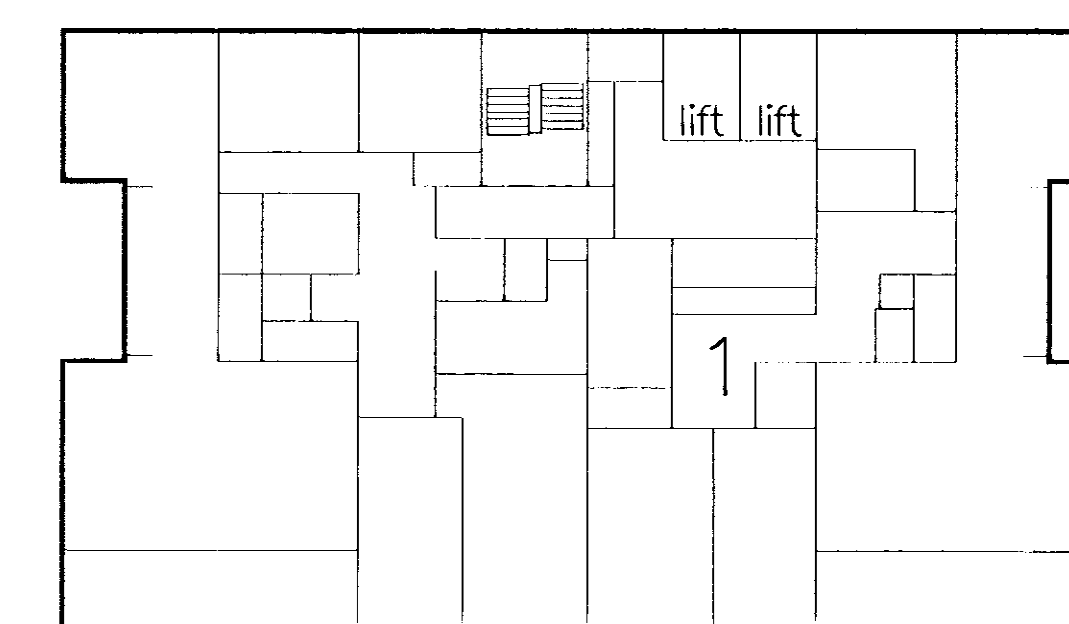
NIVEAU 22
Schaal 1:200



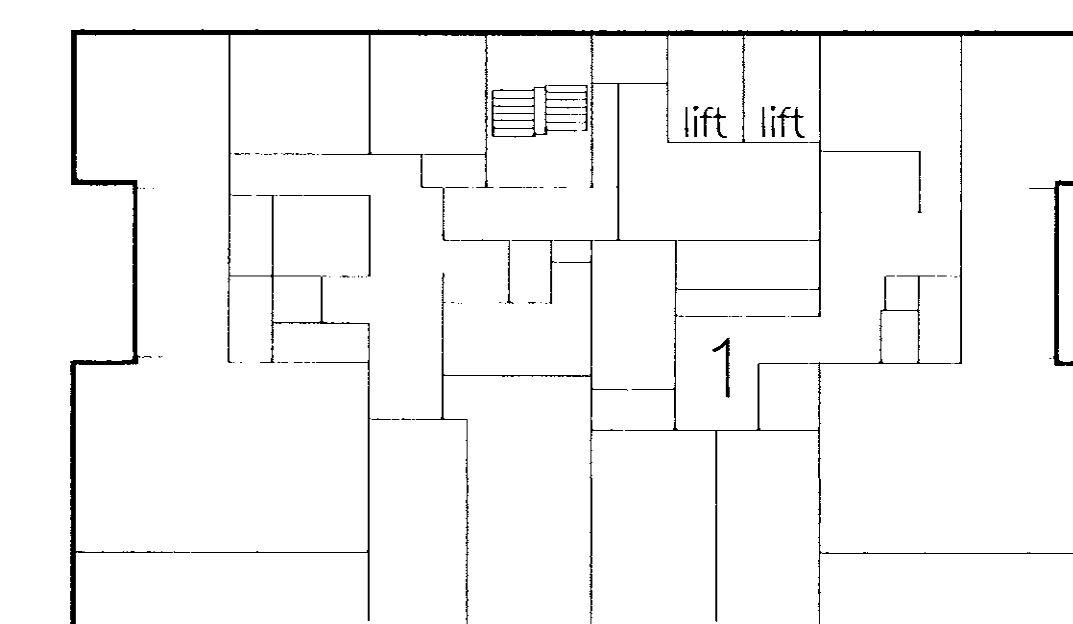
NIVEAU 23
Schaal 1:200



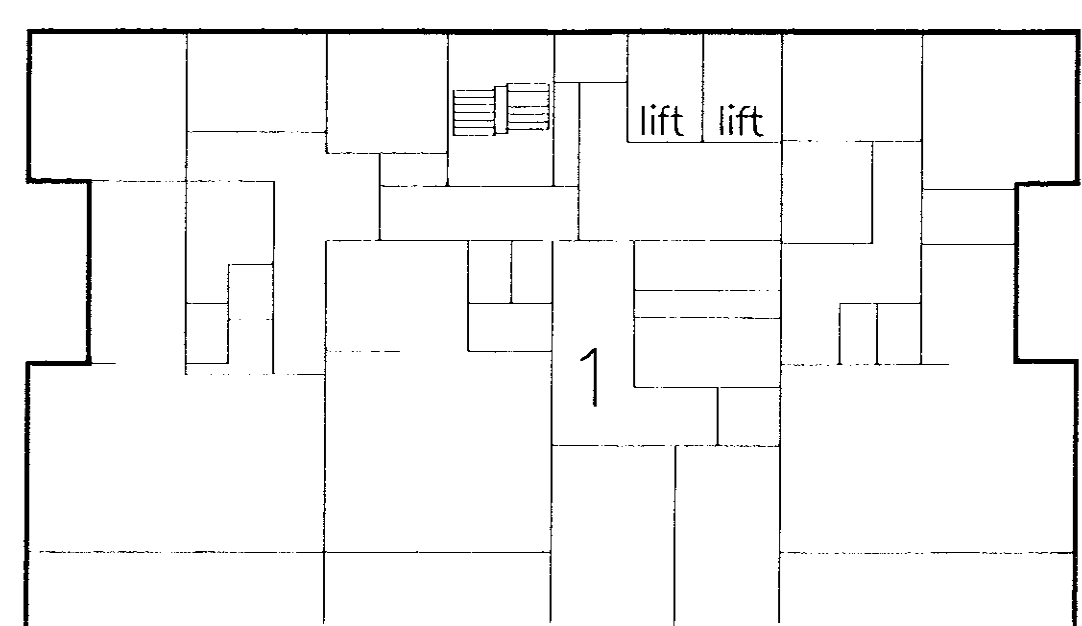
NIVEAU 24
Schaal 1:200



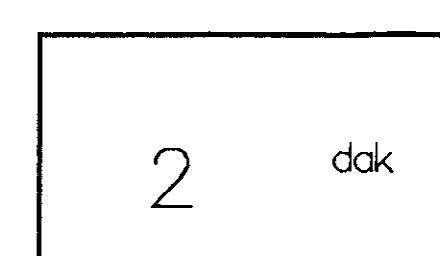
NIVEAU 25
Schaal 1:200



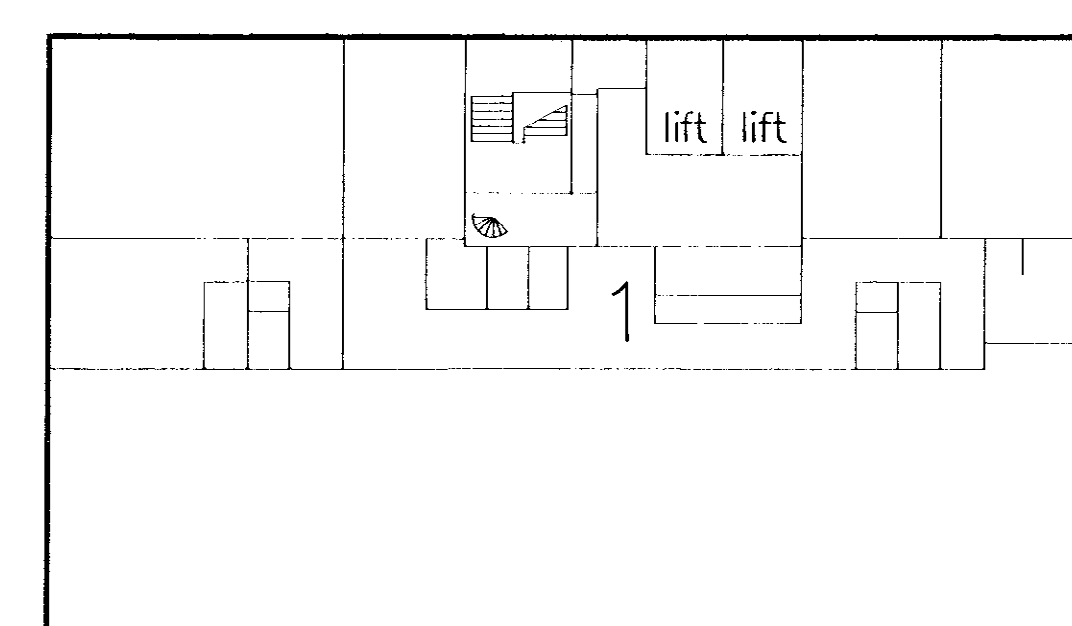
NIVEAU 26
Schaal 1:200



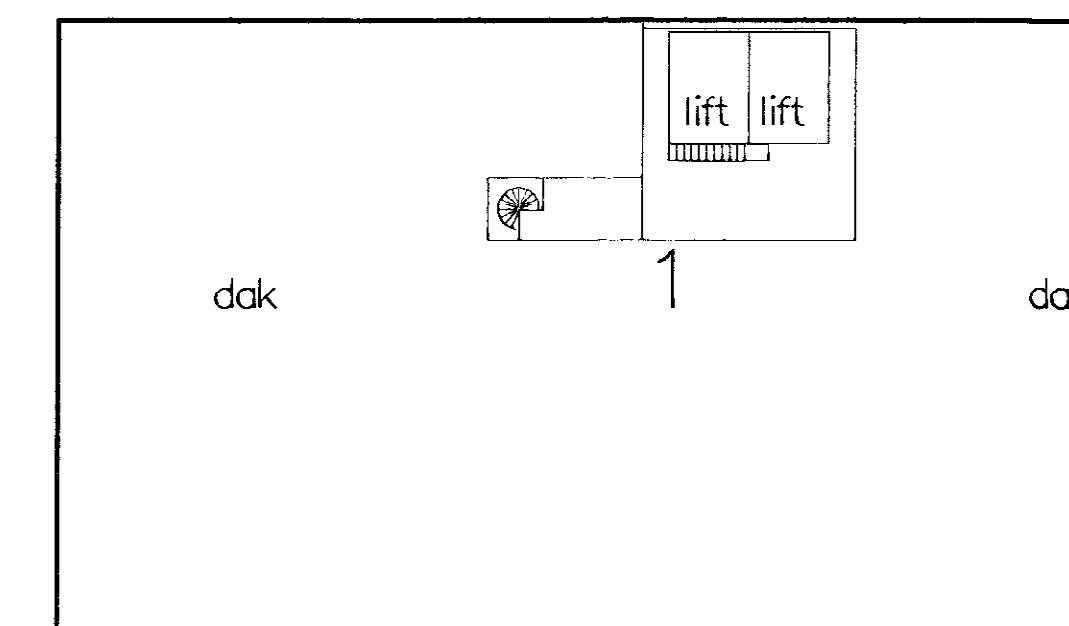
NIVEAU 17
Schaal 1:200



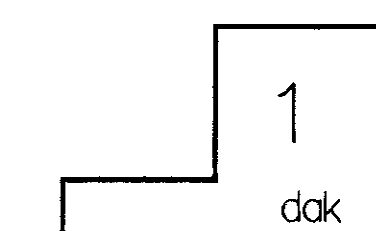
NIVEAU 17
Schaal 1:200



NIVEAU 27
Schaal 1:200



NIVEAU 28
Schaal 1:200



NIVEAU 29
Schaal 1:200

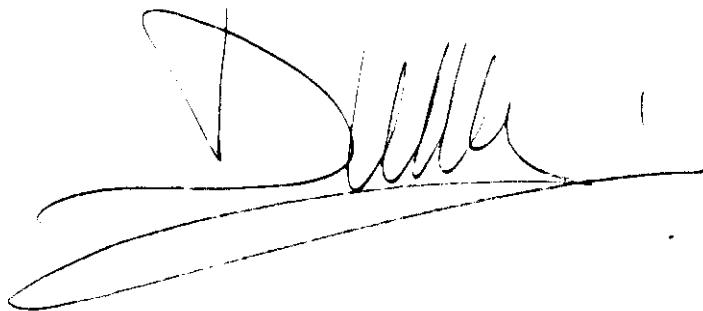
636 A
Complex aanschouwing
Rotterdam, - 6 APR. 2000
De Hypotheekbankverreder.
Mr. H. H. H. H. H.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
Uitgegeven voor afschrift

w.g. Mr. Ing. D.W.M. van Niekirk

TS/105007

Ondergetekende, Mr. Ing. Dirk Willem Maria van Niekirk, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit stuk overeenkomstig is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



Portefeuille nummer. 38774
Tekening oehorend bij inschrijving
In deel 20056ur - 37
De bewaarder



mr. H. Hommes