

AKTE VAN (HOOFD)SPLITSING
Betreft: Woontoren Laurenhof te Rotterdam

Heden, acht november tweeduizend zes, verschijnt voor mij, mr. Petra Josée Gemma Erkens, notaris te Utrecht:

mevrouw mr. Cinderella Patricia van Liempdt, geboren te Utrecht op achttien november negentien honderd vierenzeventig, met kantooradres 3584 BB Utrecht, Pythagoraslaan 2, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **OVG PROJECTEN VII B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3072MD) Rotterdam, Otto Reuchlinweg 1132, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder dossiernummer 24348778, hierna te noemen: "OVG".

De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaart:

A. HET TE SPLITSSEN OBJECT

1. OVG is eigenaar van het navolgende registergoed:
een perceel grond, gelegen aan de Binnenrotte te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, vierde afdeling, sectie AF nummer 1536 (afkomstig uit het vervallen nummer 1085), groot zeven are zesentwintig centiare,
hierna te noemen: "het Registergoed".
2. Het Registergoed zal door OVG worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4, van een afschrift van een akte tot levering onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.
SPLITSINGSTEKENING

OVG wenst over te gaan tot de splitsing van het Registergoed als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

./.
Aan deze akte is daartoe een uit twee bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het Registergoed met aanbehoren grond aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op zes oktober tweeduizend zes een verklaring afgegeven in welke verklaring is verwezen naar het depotnummer 20061006000020. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Registergoed met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 1551-A.

C. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist op grond van het bepaalde in artikel 3.2.1 van de "Huisvestingsverordening Rotterdam 2003".

D. TOESTEMMING

./ De toestemming van de gemeente Rotterdam voor onderhavige splitsing, is vereist ingevolge na te noemen op het Registergoed van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van de Gemeente in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, de toestemming blijkt uit een aan deze akte gehecht schrijven de dato achtentwintig maart tweeduizend zes met kenmerk EPC/04.039157.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Registergoed zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van commerciële ruimten gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, gelegen nabij de Binnenrotte, Botersloot en Hoogstraat te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, complexaanduiding A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van woningen op de tweede tot en met tweeëntwintigste verdieping en verder toebehoren, gelegen nabij de Binnenrotte, Botersloot en Hoogstraat te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, complexaanduiding A, appartementsindex 2;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan OVG.

**F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING
REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

OVG:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek:

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "Registergoed": het Registergoed of de Registergoederen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het Registergoed alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
 - f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het Registergoed en de daarbij behorende grond dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
 - i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
 - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
 - k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid, de daarbij ontstane vereniging als "ondervereniging" en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".
 - l. "kantonrechter": de kantonrechter te Rotterdam;
 - n. "appartementsrecht 1": het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 1;
 - o. "appartementsrecht 2": het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 2.
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 voor het eenduizend vierhonderdeenenvijftig/zeventienduizend achthonderdzevenennegentigste (1.451/17.897e) onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 voor het zestienduizend vierhonderdzesenvetig/zeventienduizend achthonderdzevenennegentigste (16.446/17.897e) onverdeeld aandeel.
 Voormelde breukdelen zijn vastgesteld op grond van de oppervlakte van de appartementen.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. Het vorenstaande lijdt uitzondering ten aanzien van de verzekeringspremies als de vergadering ingevolge artikel 8 tot een andere verdeling heeft besloten.

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

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het 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, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder artikel 3.a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen.
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over

dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Onder de lasten wordt begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in 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 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. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde ($1/12^{\text{de}}$) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid, verhoogd met twee (2) punten, met een minimum van tien euro (€10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

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

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het Registergoed verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het Registergoed; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Registergoed te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal

houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met 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 van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

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 Registergoed gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin 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. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijfduizend euro (€5.000,00) 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."
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de 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 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. Op voorstel van het bestuur kan door de vergadering in afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 3 tot een andere onderverdeling van de bijdrage in de verzekeringskosten worden besloten, welke is gebaseerd op een gesplitst risicoprofiel van de verschillende functies van de appartementsrechten.

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

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, de horizontale dakbedekking alsmede de schuine dakgedeelten, het geraamte van het Registergoed met de ondergrond, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten en de deuren welke de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de schoorstenen en ventilatiekanalen, alles voor zover die zaken en gedeelten niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, alsmede de ruimte voor de technische installatie met toebehoren ten aanzien van warmte-koude opslag (WKO), gelegen in de kelder alsmede op de drieëntwintigste verdieping het op het dak, alles voor zover die installaties en de daarbij behorende leidingen niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

Tot de gemeenschappelijk gedeelten behoren uitdrukkelijk niet de (winkel)puien van de commerciële ruimten van appartementsrecht 1.

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

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk

Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde (ook aan de binnentuinzijde) van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het Registergoed mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. In afwijking van het vorenstaande is toestemming van de vergadering niet vereist ten aanzien van het plaatsen van reclame-uitingen op of aan het dak van het registergoed alsmede het daarvoor vestigen van een opstalrecht.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze

schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de navolgende bestemming:
 - het appartementsrecht 1: commerciële ruimten;
 - het appartementsrecht 2: woningen met toebehoren;

Ten aanzien van het gebruik van appartementsrecht 1 wordt te deze nog bepaald dat deze niet bestemd is voor het uitoefenen van een beroep en/of bedrijf dat in strijd is met de openbare orde en/of goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen van het gokspel of een beroep en/of bedrijf waarbij onredelijke hinder wordt veroorzaakt, danwel een beroep en/of bedrijf dat een negatieve uitstraling heeft op de kwaliteit van het registergoed en/of de omgeving ervan.

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

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

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Indien kan worden aangetoond dat een nader door de vereniging van eigenaars bij huishoudelijk reglement vast te stellen geluidsisolatie waarde wordt gehaald, is het toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen. Dit lid is niet van toepassing op zogenaamde natte ruimten, zoals keuken, badkamer en sanitaire ruimten. Tot de vereniging van eigenaars deze norm heeft vastgesteld geldt de volgende norm: "ICO+10DB (gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2/1997)".
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

7. De privé-balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die balkons, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons.
Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privé gedeelten niet meer optimaal is.
8. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers, komen de kosten daarvan voor rekening van de vereniging.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van

het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker, indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

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

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

1. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Registergoed.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

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

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

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar 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.
6. Iedere eigenaar is bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen. Ingeval van vestiging van een dergelijk recht dient in de akte van vestiging te worden bepaald in hoeverre de erfpachter casu quo opstaller aansprakelijk is jegens de vereniging voor de maandelijkse bijdragen en in hoeverre aan de beperkte gerechtigde het stemrecht terzake van het privé gedeelte toekomt.
De bepalingen van dit artikel en die van de artikelen 25 en 26 zijn van toepassing ten aanzien van de beperkt gerechtigde.

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 maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

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

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het Registergoed aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Registergoed;
 - 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 privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de

dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de 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 tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van 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 vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake 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 vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk, het bepaalde in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek in aanmerking nemende.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als 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 lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake 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, voor

zover 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.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het 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 binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de 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.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek genaamd: "Vereniging van Eigenaars Toren Laurenschhof te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam.
2. 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. De vereniging van eigenaars houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van bijzondere kosten, dat wil zeggen andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij 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.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke beleggingen moeten voldoen aan de volgende vereisten:
 - a. belegging in schuldbrieven is toegestaan, mits de schuldbrieven luiden in euro's en hetzij zijn uitgegeven door dan wel onvoorwaardelijk voor wat betreft de rente en aflossing zijn gewaarborgd door:
 - de Nederlandse Staat;
 - een Nederlands openbaar lichaam met verordenende bevoegdheid anders dan de Staat;
 - een internationaal lichaam, waarin de Nederlandse Staat, tezamen met andere Staten deelneemt; en
 - b. belegging op termijn van twee jaar of korter is toegestaan in bankdeposito's, die worden aangehouden bij een in Nederland gevestigde geregistreerde kredietinstelling luidende in euro's.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen 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 aangevangen 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 eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering

binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid 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 één 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 tenminste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: twee (2).
De eigenaar van het appartementsrecht 1 brengt een (1) stem uit.
De eigenaar van het appartementsrecht 2 brengt een (1) stem uit.
3. In geval van ondersplitsing komt het stemrecht van de eigenaar wiens appartementsrecht is gesplitst, toe aan de ondereigenaars van de onderappartementsrechten in de verhouding zoals bij ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd kan worden. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te veelelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden in de vergadering uitgebracht door het bestuur van de ondervereniging en behoeven niet eensluidend 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 één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede 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 schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. a. ingeval de stemmen staken, dan wel in het geval geen geldig besluit kan worden genomen omdat het vereiste quorum ontbreekt, komt geen besluit tot stand, doch kan de meest gerede partij zich wenden tot een arbiter of een college van arbiters; de arbiter of het college van arbiters kan een voorziening treffen die dezelfde kracht heeft als een besluit van de vergadering;
- b. tenzij in de vergadering van eigenaars anders wordt besloten wordt de in het vorige lid bedoelde arbitrage uitgevoerd overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut in Rotterdam.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin niet het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde 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.
7. Het in het vijfde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
8. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

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

Artikel 40

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

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest 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 dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover 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.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Registergoed 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.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

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

Artikel 43

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

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepalingen

Artikel 45

1. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het in de onderhavige akte bedoelde Registergoed, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten aan derden zijn overgedragen.

Artikel 46

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient de vereniging van eigenaars erop toe te zien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente Rotterdam nakomt, zoals vervat in de hiervoor gemelde titel van aankomst.
2. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente Rotterdam, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 46 lid 1 en lid 2 zal de Gemeente Rotterdam- onverminderd het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente- van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

G. BENOEMING

In afwijking van artikel 41 lid 1 wordt als bestuurder benoemd OVG en wel voor de periode vanaf heden tot en met één en dertig december van het jaar waarin OVG het laatste van de uit de splitsing in appartementsrechten ontstane registergoederen heeft overgedragen.

H. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Bij deze worden onder opschortende voorwaarde dat het dienend dan wel het heersend erf in andere hand(en) overgaa(t)(n) de volgende erfdienstbaarheden verleend en aanvaard:

1. ten behoeve van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 1, voor zover het de eerste verdieping betreft, als heersend erf en ten laste van de twee trappenhuisen, gangen en entreehal deel uitmakende van het appartement kadastraal bekend gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 2, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van vluchtweg, uit te oefenen bij brand en/of andere calamiteiten via voornoemd trappenhuis.
Terzake van deze erfdienstbaarheid zullen de volgende bepalingen gelden:
 - a. de eigenaar van het heersend erf is verplicht zich te onthouden van onnodig gebruik of misbruik van deze nooduitgangen;
 - b. de eigenaar van het dienend erf is verplicht zich te onthouden van het plaatsen van voorwerpen in, bij of nabij vorenbedoeld trappenhuisen, gangen en entreehal, teneinde het gebruik van de nooduitgang niet te bemoeilijken of te belemmeren;
 - c. op overtreding van het hiervoor onder 1 en 2 bepaalde door de eigenaar van het heersend en/of het dienend erf is artikel 29 van het hiervoor vermelde reglement van splitsing overeenkomstig van toepassing;
2. ten behoeve van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 2, als heersend erf, en ten laste van het appartementsrecht kadastraal bekend

- gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 1, als dienend erf, inhoudende het hebben en houden van leidingen lopend door het dienend erf naar het appartementsrecht appartementsindex 2 vanuit ondermeer de stadsverwarmingsruimte gelegen op de begane grond naar de bovengelegen woningen. De erfdienstbaarheid houdt tevens in het recht tot het hebben van toegang tot het dienend erf voor onderhoud en vervanging van de op het dienend erf gesitueerde leidingen.
3. ten behoeve van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 2, als heersend erf, en ten laste van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam vierde afdeling, sectie AF nummer 1551, appartementsindex 1, als dienend erf, inhoudende het hebben en houden van kabels en leidingen ten behoeve van technische installaties in de schacht welke toebehoort aan het dienend erf. De erfdienstbaarheid houdt tevens in het recht tot het hebben van toegang tot het dienend erf voor onderhoud en vervanging van de door de tot het dienend erf behorende schacht lopende kabels en leidingen.

I. ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE ROTTERDAM/ERFDIENSTBAARHEDEN EN VOORWAARDEN RECHT VAN OPSTAL

Te dezen wordt nog verwezen naar de onder A.2 genoemde akte van levering waarin ondermeer woordelijk staat gemeld:

"F. ALGEMENE VOORWAARDEN

De levering geschiedt onder de na te noemen Algemene Voorwaarden voorzover daarvan in deze akte respectievelijk de koopovereenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van de Gemeente in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente op elf maart tweeduizend drie, en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op dertien maart tweeduizend drie in register hypotheek 4, deel 40098 nummer 38.

Koper heeft bij het sluiten van de overeenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:

"Artikel 14

Toestemmingen

14.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten, of

- b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 14.2.1 Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
- 14.2.2 In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
 - a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt.
 - b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
- 14.2.3 Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2.1 en 14.2.2 zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel 17 - van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld."

"Artikel 16

Derdenwerking

- 16.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte.
De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 16.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen.
Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- 16.3 Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de Eigenaar bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolgers en deze namens de Gemeente laten aannemen."

G. DERDENWERKING (KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTING-BEDING)

- 1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 16 van de Algemene Voorwaarden en het overigens door partijen overeengekomene worden

hierbij alle verplichtingen van de Koper uit hoofde van de Akte waaronder met name het bepaalde onder E artikel 9, 10 en 11 en de Algemene Voorwaarden, om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het verkochte uitdrukkelijk overeengekomen als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die (een deel van) het verkochte van de Koper zullen verkrijgen en daaraan ook gebonden zullen zijn degenen die een gebruiksrecht van het verkochte verkrijgen. Terzake van de inschrijving kiest de Gemeente woonplaats op haar kantooradres.

2. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de Koper bij vervreemding van (een deel van) het verkochte zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte en de Algemene Voorwaarden als hiervoor gemeld ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.
3. De boetebepaling vermeld in artikel 17 Algemene Voorwaarden is voor wat betreft het niet nakomen van de verplichtingen als bedoeld in lid 1 en 2 omschreven als overeenkomstig van toepassing.

H. VERLENING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst worden bij deze (over en weer) de volgende erfdienstbaarheden verleend en aanvaard:

over en weer aan koper en verkoper, ten aanzien van het verkochte en de percelen kadastraal bekend gemeente Rotterdam, vierde afdeling, sectie AF nummer 1531, 1532, 1535, 1534 en 1533:

al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die registergoederen zich nu of na voltooiing van de op de kadastrale perceel nummer 1536 beoogde bebouwing, ten opzichte van elkaar bevinden, worden gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht, uitzicht, lucht enzovoorts, dit met inachtneming van de nieuwbouwplannen van koper welke bij verkoper genoegzaam bekend zijn.

I. VERLENING OPSTALRECHT / ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten aanzien van het hiervoor onder sub A.2 gemelde recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Verlening opstalrecht

Verkoper, hierna ook te noemen: "eigenaar" en koper, hierna ook te noemen: "opstaller", vestigen bij deze een zelfstandig opstalrecht, zoals hieronder nader omschreven, ten behoeve van opstaller, die verklaart de vestiging van het recht van opstal te aanvaarden.

Omschrijving recht van opstal

Het recht van zelfstandig opstal houdt in het in eigendom hebben en houden van een tunnel annex bergingen in de grond van eigenaar, welke tunnel zal lopen tussen het te bouwen opstal op het verkochte sub A.1 en de

parkeergarage onder het te bouwen opstal gelegen op het perceel met nummer 1557 en 1554, hierna te noemen: "het opstal", welke opstal zal worden gerealiseerd in:

het perceel gelegen aan de Binnenrotte te Rotterdam, gelegen nabij de Binnenrotte, Botersloot en Hoogstraat, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, vierde afdeling, sectie AF nummer 1535, zoals aangegeven met bolletjesarcering op de eerder genoemde en aan deze akte gehechte tekening, hierna te noemen: "het registergoed".

Het recht van zelfstandig opstal, hierna ook te noemen: "recht van opstal".

Voorwaarden en bepalingen recht van opstal

1. Duur

Het recht van opstal is eeuwigdurend en gaat in op heden.

2. Retributie

De opstaller is voor het recht van opstal geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

3. Opzegging

Het is de opstaller niet toegestaan het recht van opstal op te zeggen.

4. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

4.1. Indien het recht van opstal aan twee of meer (rechts-)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de eigenaar aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit het recht van opstal voortvloeien, tenzij het recht van opstal is gesplitst in appartementsrechten, in welk geval de in artikel 5:112, lid 1, sub 2, Burgerlijk Wetboek bedoelde vereniging van eigenaars naast de tekortschietende eigenaar van een appartementsrecht hoofdelijk aansprakelijk is tegenover de eigenaar voor de nakoming van die verplichtingen.

4.2. De verplichtingen die voor de opstaller uit het recht van opstal voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de eigenaar ondeelbaar.

4.3. De gezamenlijke rechthebbenden tot het recht van opstal dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de eigenaar daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

Indien het recht van opstal is gesplitst in appartementsrechten is het bestuur van de vereniging van eigenaars de in de vorige zin bedoelde vertegenwoordiger.

De eigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van opstal rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

5. Lasten en belastingen

5.1. Alle belastingen, alsmede alle andere lasten die op of wegens het recht van opstal en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de opstaller.

5.2. Indien de eigenaar enige betaling heeft verricht, die ingevolge het sub 5.1. bepaalde ten laste van de opstaller komt, geeft de eigenaar daarvan schriftelijk kennis aan de opstaller, die gehouden is binnen één (1) maand na de datum van verzending van de kennisgeving het daarin

opgegeven bedrag aan de eigenaar te betalen.

6. Schade Grond

Het is de opstaller niet geoorloofd aan het opstal werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten, waardoor gevaar, schade of hinder wordt veroorzaakt aan het registergoed.

Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de opstaller ontstaat is voor rekening van de opstaller.

7. Overgang of overdracht van het recht van opstal

Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet(en) de nieuwe opstaller(s) binnen één (1) maand na de dag van overgang of overdracht daarvan aan de eigenaar kennis geven door middel van een afschrift of kopie van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.

8 Splitsing van het recht van opstal

Het is de opstaller geoorloofd tot splitsing van het recht van opstal en/of tot splitsing in appartementsrechten over te gaan.

Voor de toepassing van het in de eerste zin van dit artikel bepaalde wordt met de daarin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de opstaller verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de opstallen.

9 Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de opstaller

9.1. Indien de opstaller in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze akte, kan de eigenaar het recht van opstal beëindigen.

Beëindiging geschiedt door opzegging. De eigenaar is in dat geval tevens gerechtigd van de opstaller vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

9.2. De eigenaar geeft bij aangetekend schrijven tevoren de opstaller, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voornemen tot beëindiging.

9.3. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven.

9.4. Indien vóór de dag waarop het recht van opstal zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de eigenaar worden vergoed alle kosten, schade en rente als sub 9.1. bedoeld zijn aan de opstaller gedane opzeggingen geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

9.5. Indien het recht van opstal eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de eigenaar bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar de aan de opstaller gedane opzegging.

9.6. Indien op de dag dat het recht van opstal eindigt de opstallen niet zijn

ontruimd, kan de eigenaar zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele aan de opstaller ingevolge artikel 5:105 Burgerlijk Wetboek toekomende retentierecht.

10. Gevolgen van de beëindiging

10.1 Opstaller heeft geen enkele recht op vergoeding na beëindiging van het recht van opstal.

10.2 Vanaf de datum waarop het recht van opstal is geëindigd, is de eigenaar gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van het recht van opstal en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van het recht van opstal worden geheven, ten laste van de eigenaar.

10.3 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de opstallen ter vrije beschikking van de eigenaar is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele aan de opstaller ingevolge artikel 5:105 Burgerlijk Wetboek toekomende retentierecht.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van de eigenaar geen bezwaren opleveren.

Verlening erfdienstbaarheden

Ten aanzien van het recht van opstal worden door partijen nog de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aanvaard:

1. Ten behoeve van het recht van opstal, als heersend erf, en ten laste van het registergoed als dienend erf wordt gevestigd:
 - (i) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar te dulden dat de opstaller het opstal aanlegt, onderhoud, repareert, vervangt en zonodig verwijderd;
 - (ii) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar te dulden dat ten behoeve van het opstal in, op of onder registergoed kabels, leidingen en/of eventueel kanalen worden aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en zo nodig vernieuwd voor openbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra, telefoon en dergelijke), voor centrale antenne-inrichting (kabeltelevisie), voor andere voorzieningen die (in de toekomst) gebruikelijk zullen zijn voor het gebruik van het opstal, een en ander overeenkomstig het bouwplan;
 - (iii) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar te dulden dat de opstaller in het registergoed ruimten heeft, houdt, onderhoudt, repareert en zonodig vernieuwt ten behoeve van water, electriciteit en gas, een en ander overeenkomstig het bouwplan;
 - (iv) de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (de Botersloot) daaronder mede begrepen het recht om te allen tijde het in eigendom van verkoper verblijvende

gedeelte betreden, voor zover zulks naar het oordeel van de opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het opstal, over en die gedeelten van het in eigendom van verkoper verblijvende gedeelte.

2. Ten behoeve en ten laste van het recht van opstal als heersend en dienend erf en ten behoeve en ten laste van het registergoed als heersend en dienend erf over en weer al zodanige erfdienstbaarheden dat daardoor de toestand waarin die percelen zich na realisering van het opstal ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, ook als is die toestand in strijd met het burencrecht.

Voorwaarden en bepalingen erfdienstbaarheden

Op de erfdienstbaarheden zijn de volgende voorwaarden en bepalingen van toepassing:

1. de opstaller is verplicht het opstal in goede staat van onderhoud te houden;
2. alle werken en voorzieningen ten aanzien en ten behoeve van het opstal zijn geheel voor rekening en risico van de opstaller;
3. alle (constructieve) voorzieningen die uitsluitend ten behoeve van het opstal zijn of worden aangebracht, komen voor rekening en risico van de opstaller;
4. alle kosten verbonden aan de sub (ii) en (iii) bedoelde voorzieningen komen voor rekening van de opstaller, daaronder uitdrukkelijk begrepen het herstel van schade welke in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheden aan het dienend erf zijn veroorzaakt."

SLOTVERKLARINGEN

1. Van de volmacht aan de verschijnende persoon blijkt uit een volmacht die is gehecht aan een akte van dertien oktober tweeduizend zes, verleden voor mij, notaris.

2. De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschijnende persoon en na het geven van een toelichting daarop, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend, om elf uur vijf.

(Volgt ondertekening)

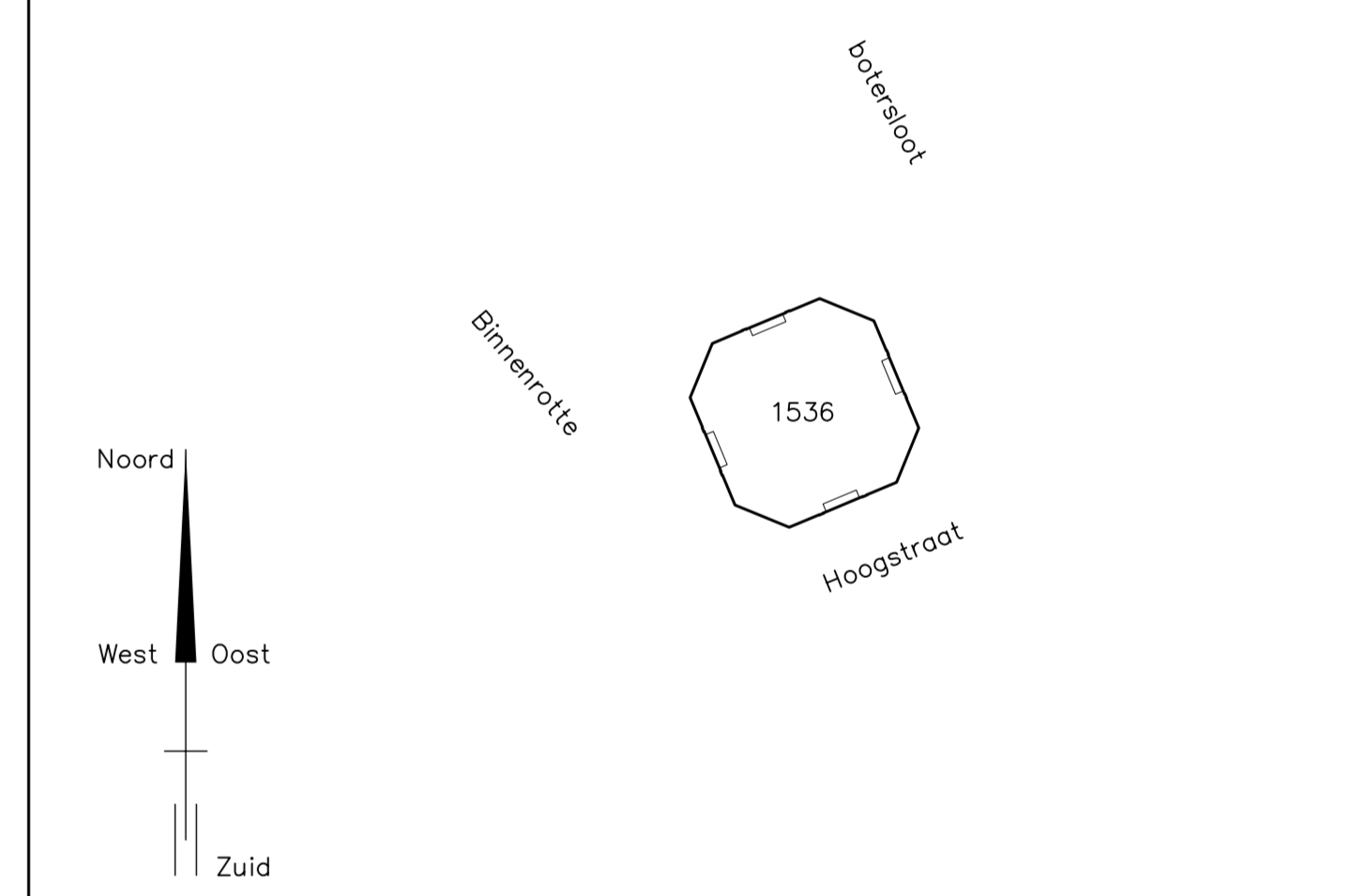
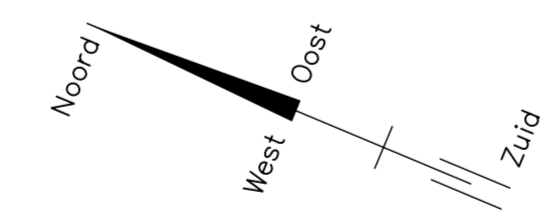
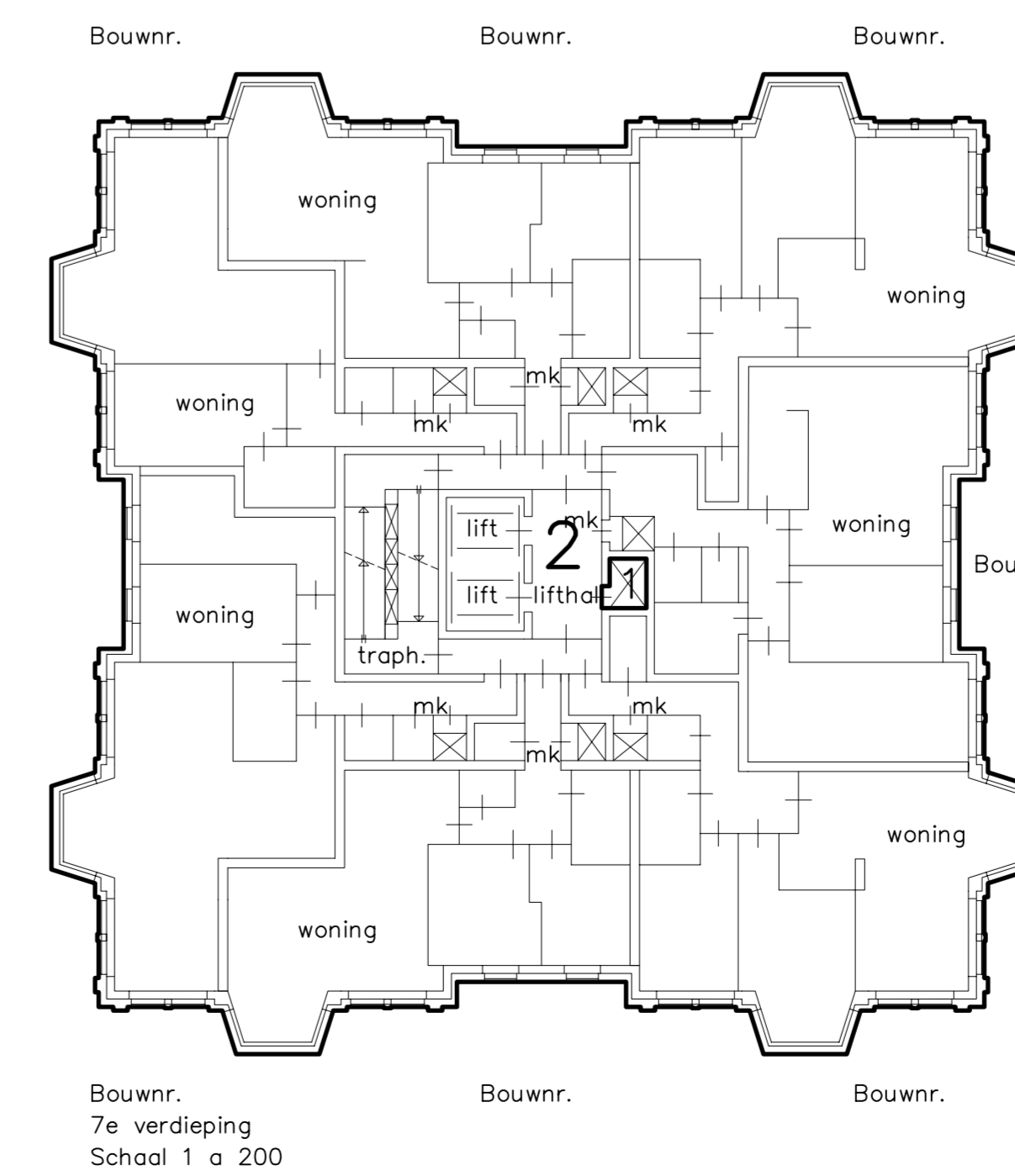
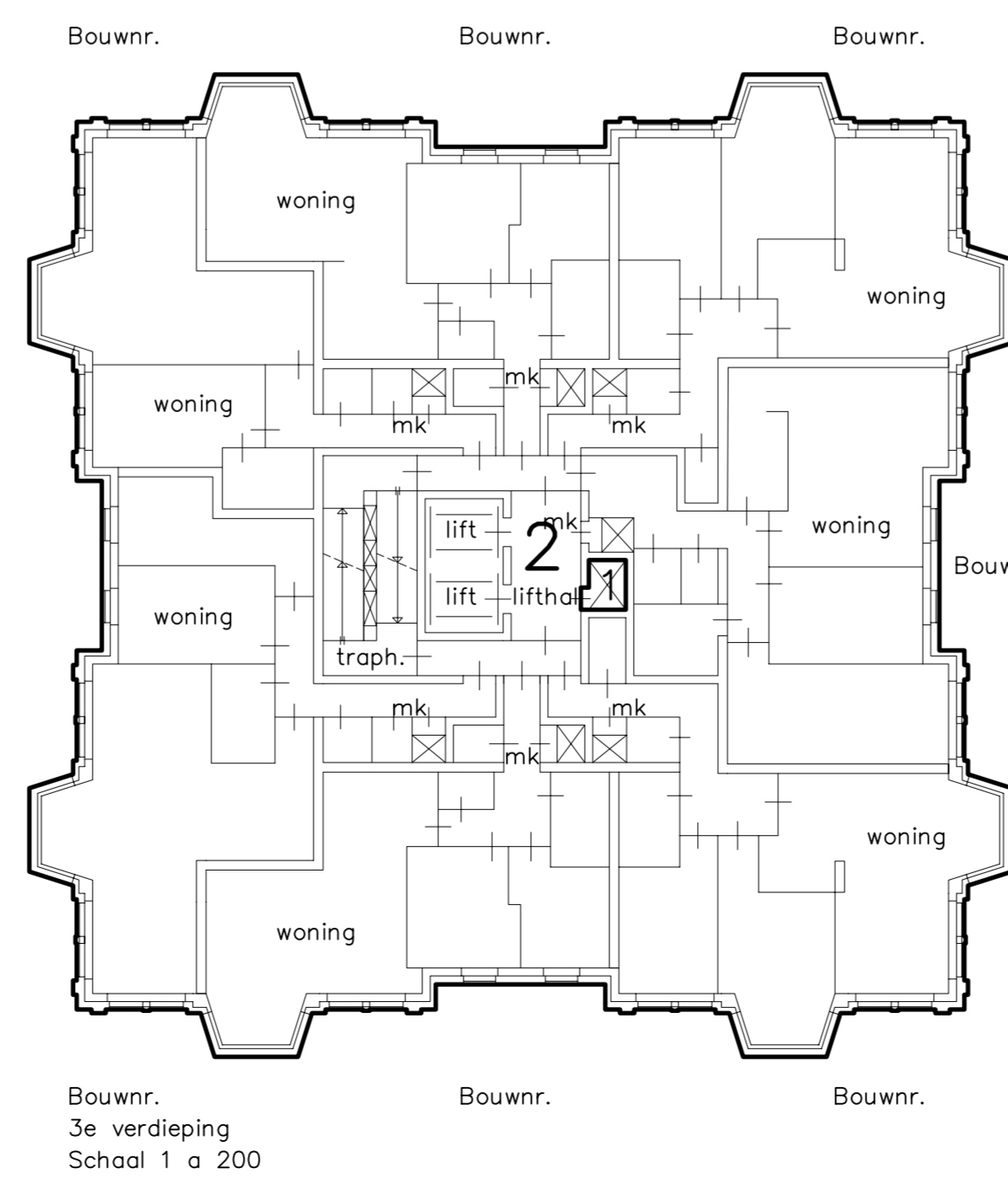
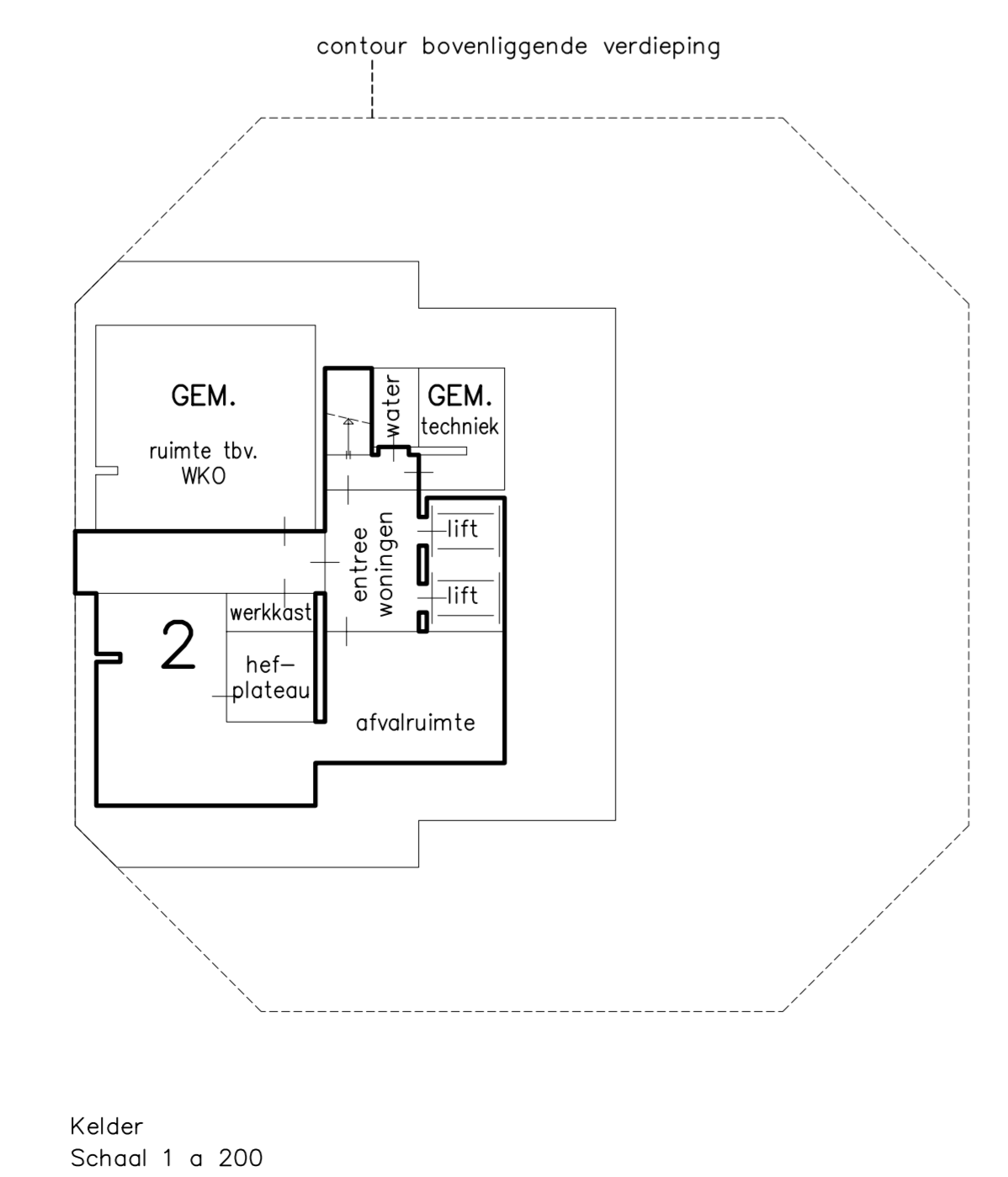
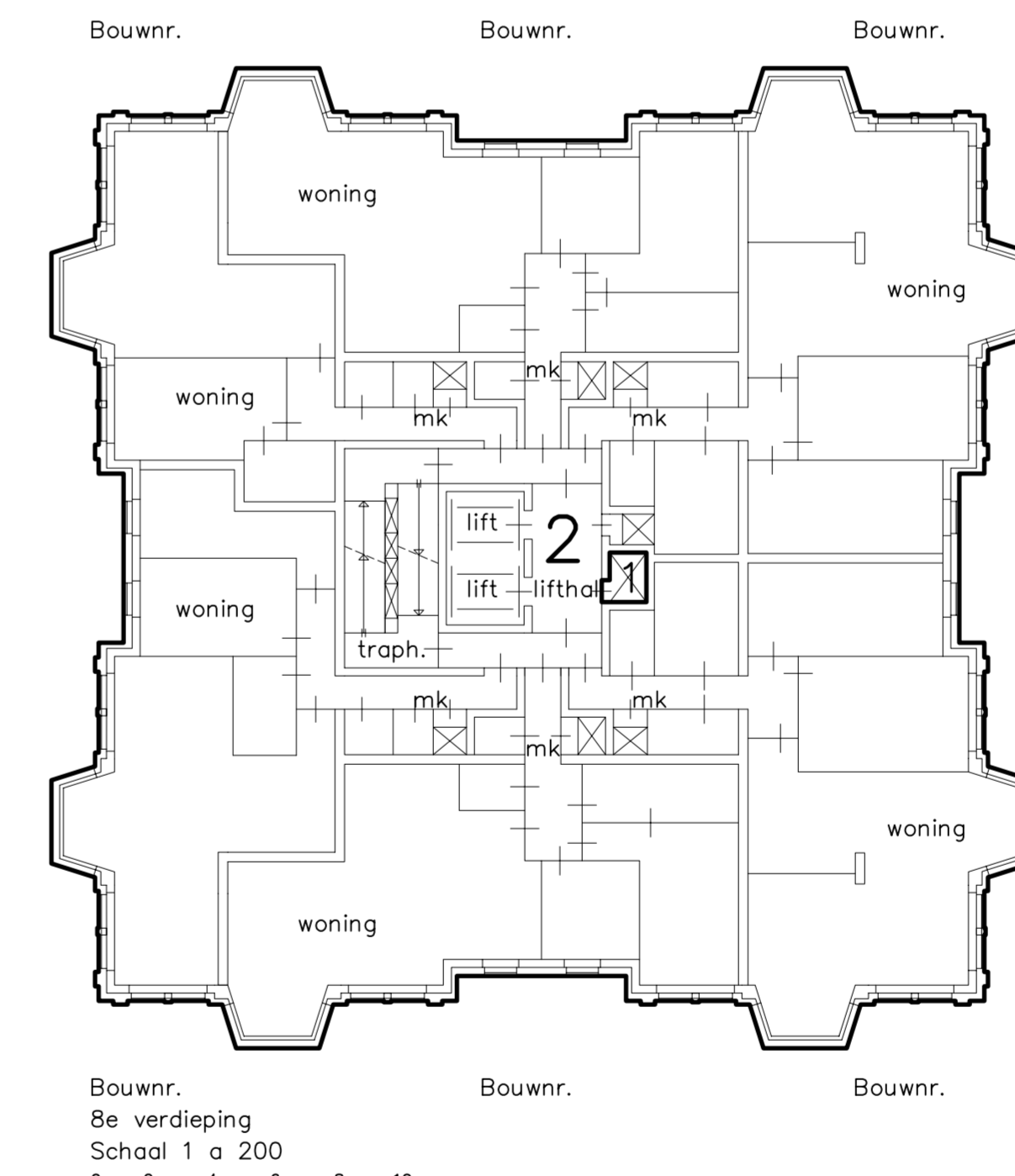
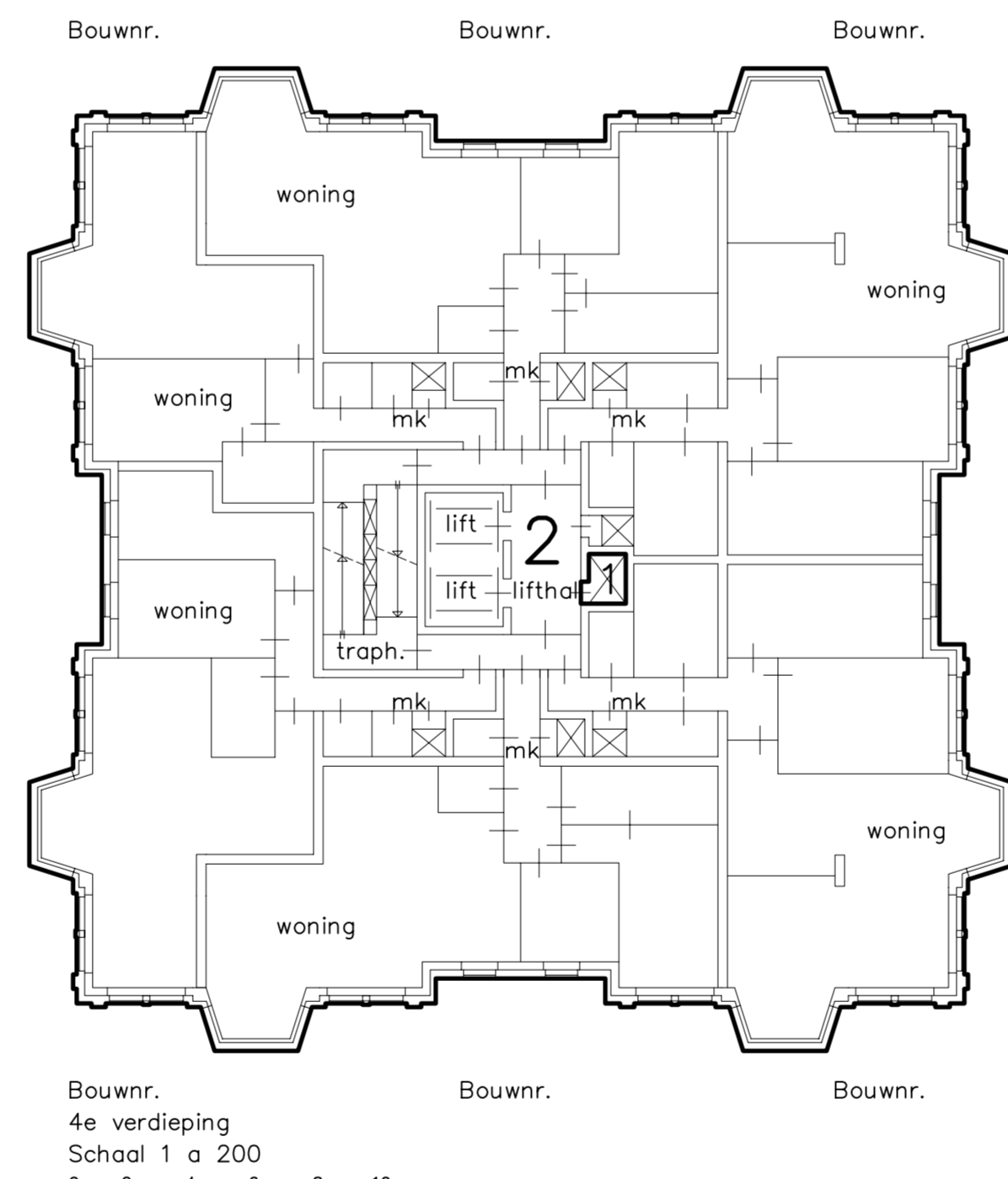
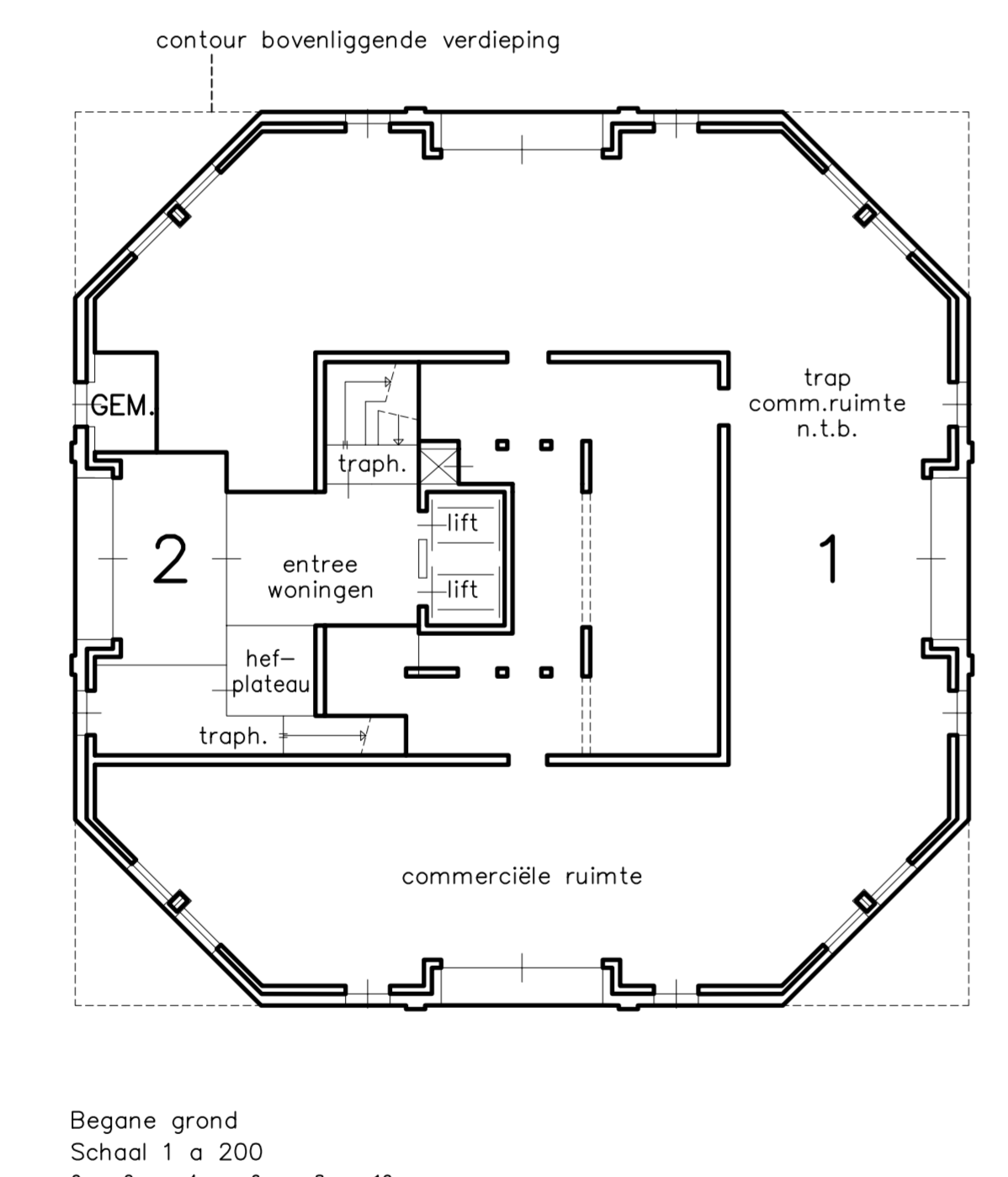
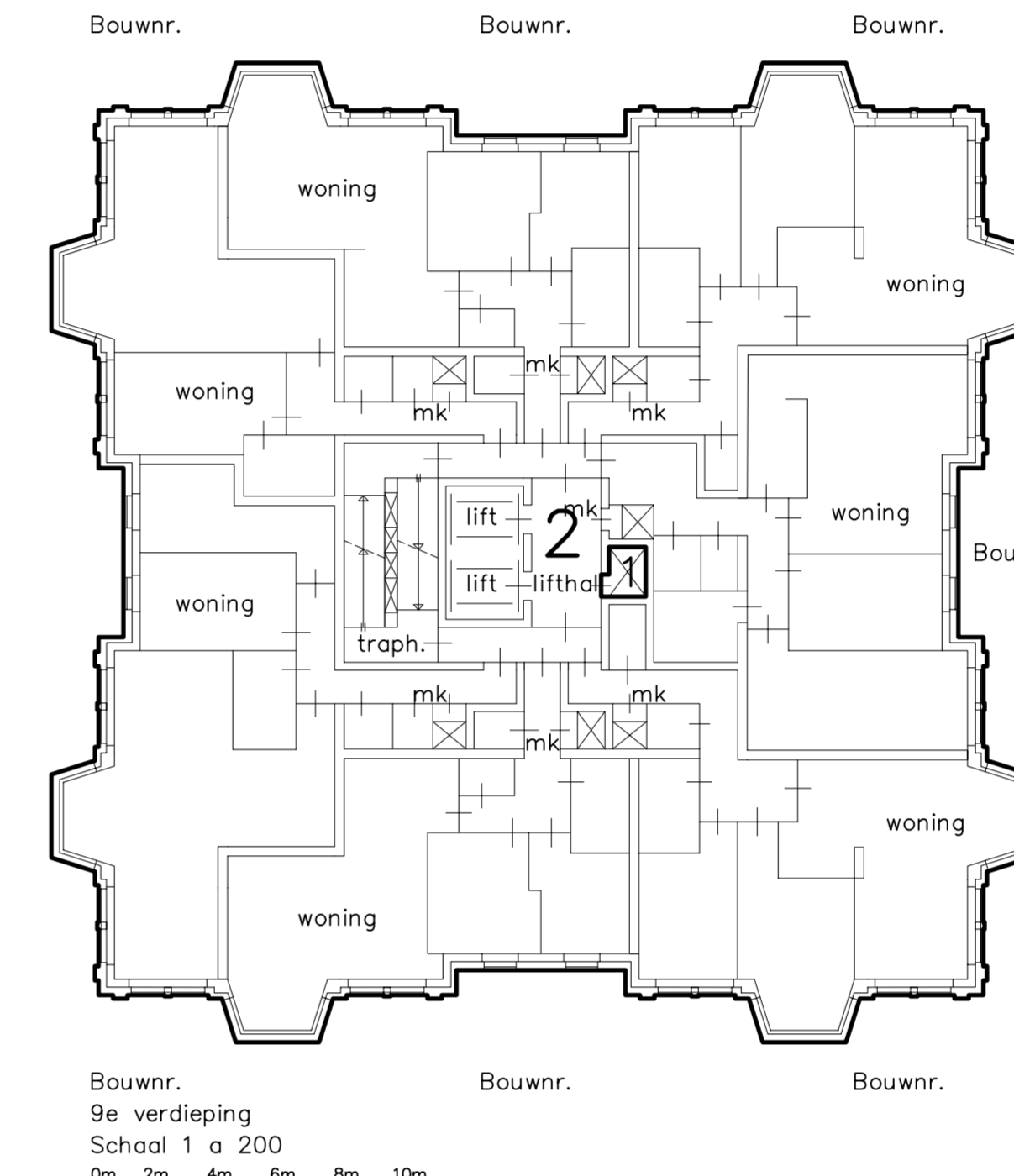
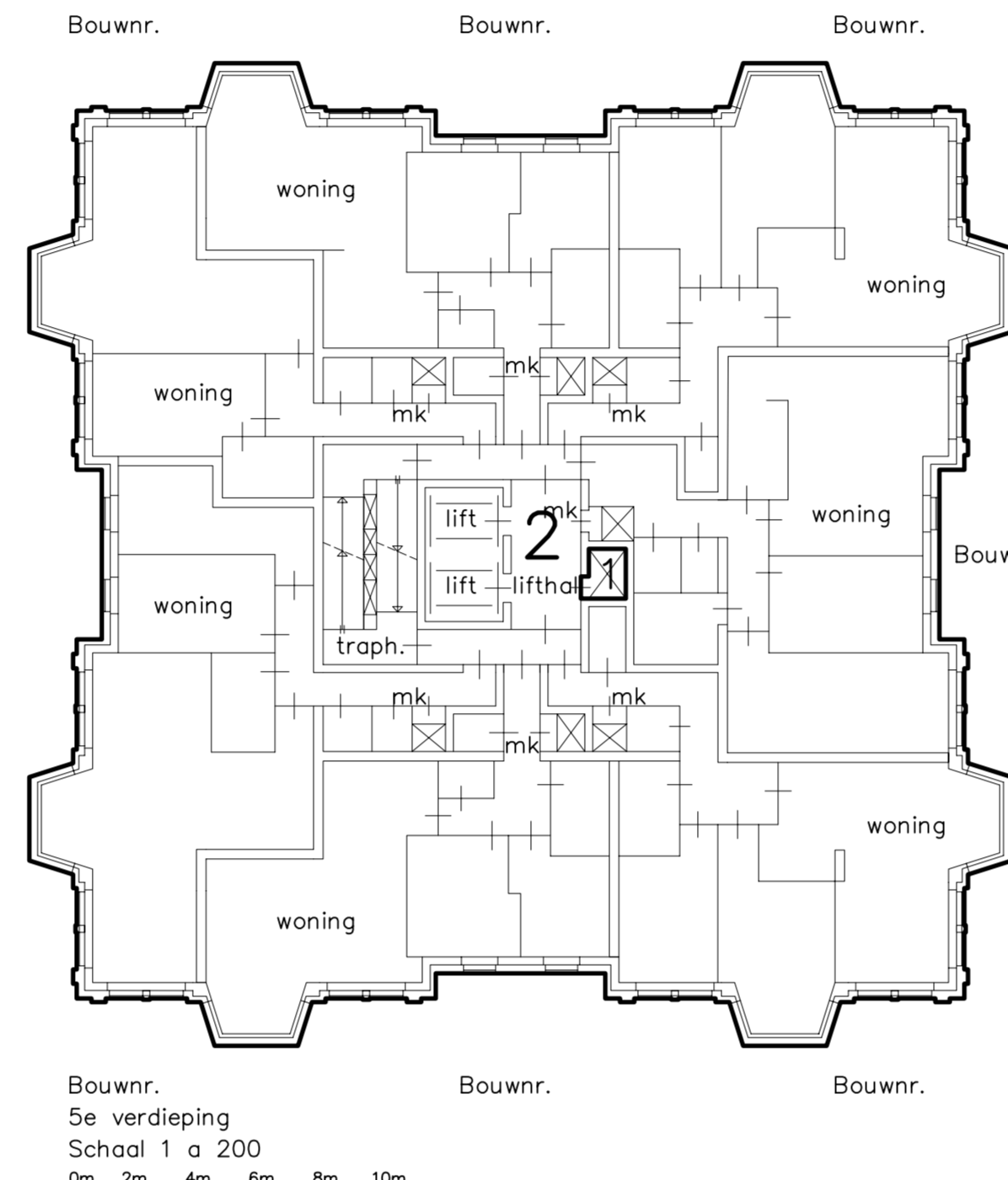
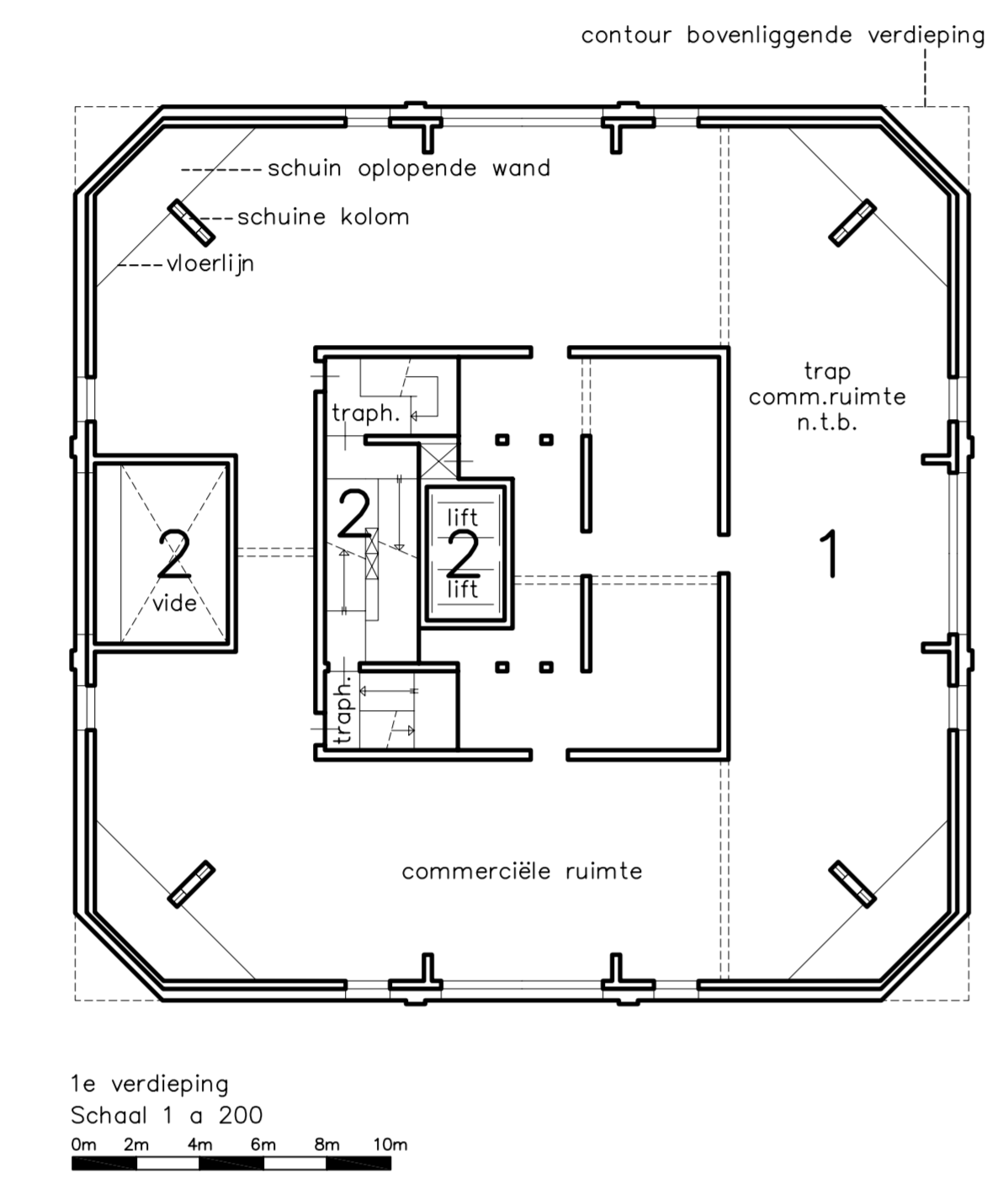
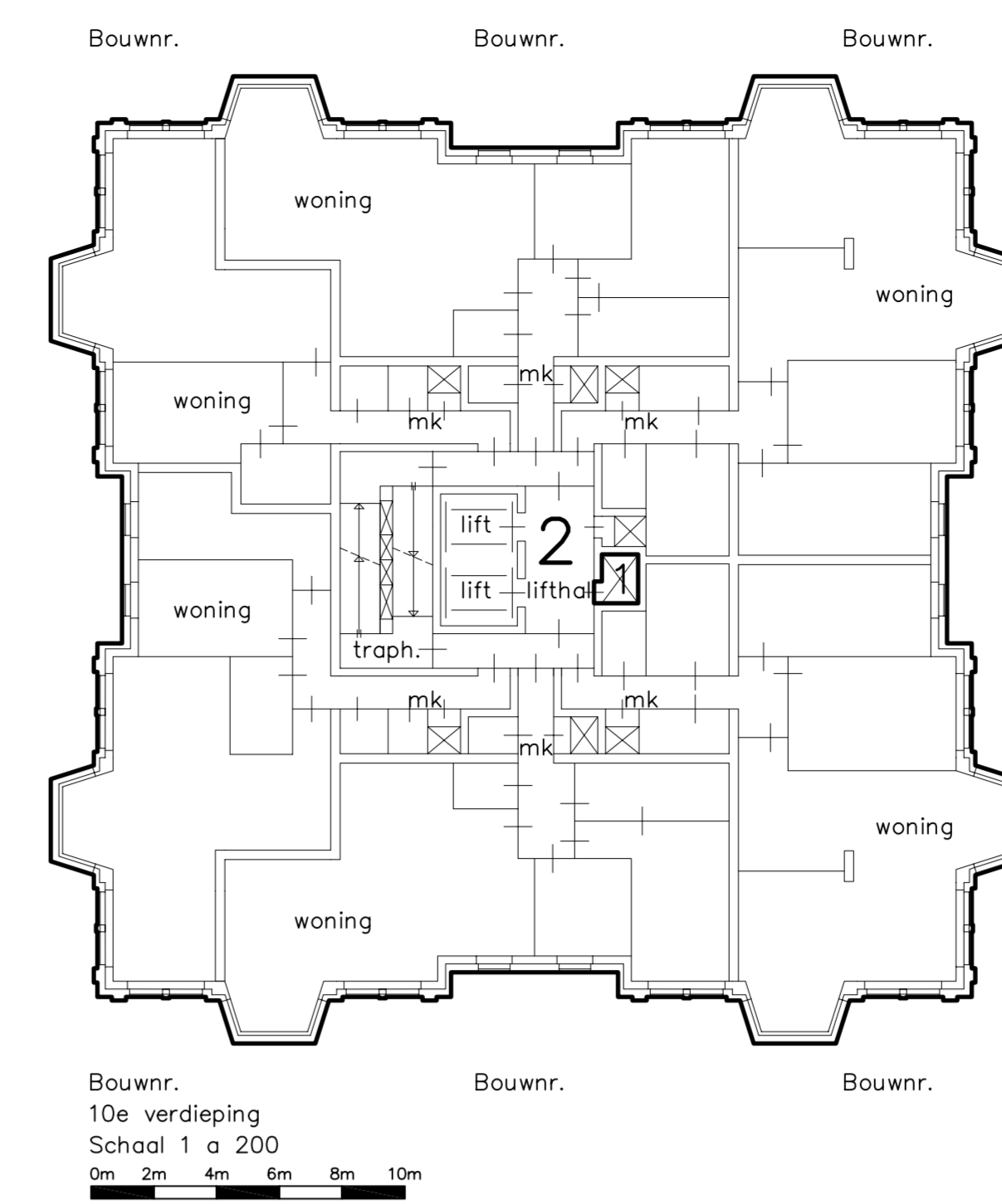
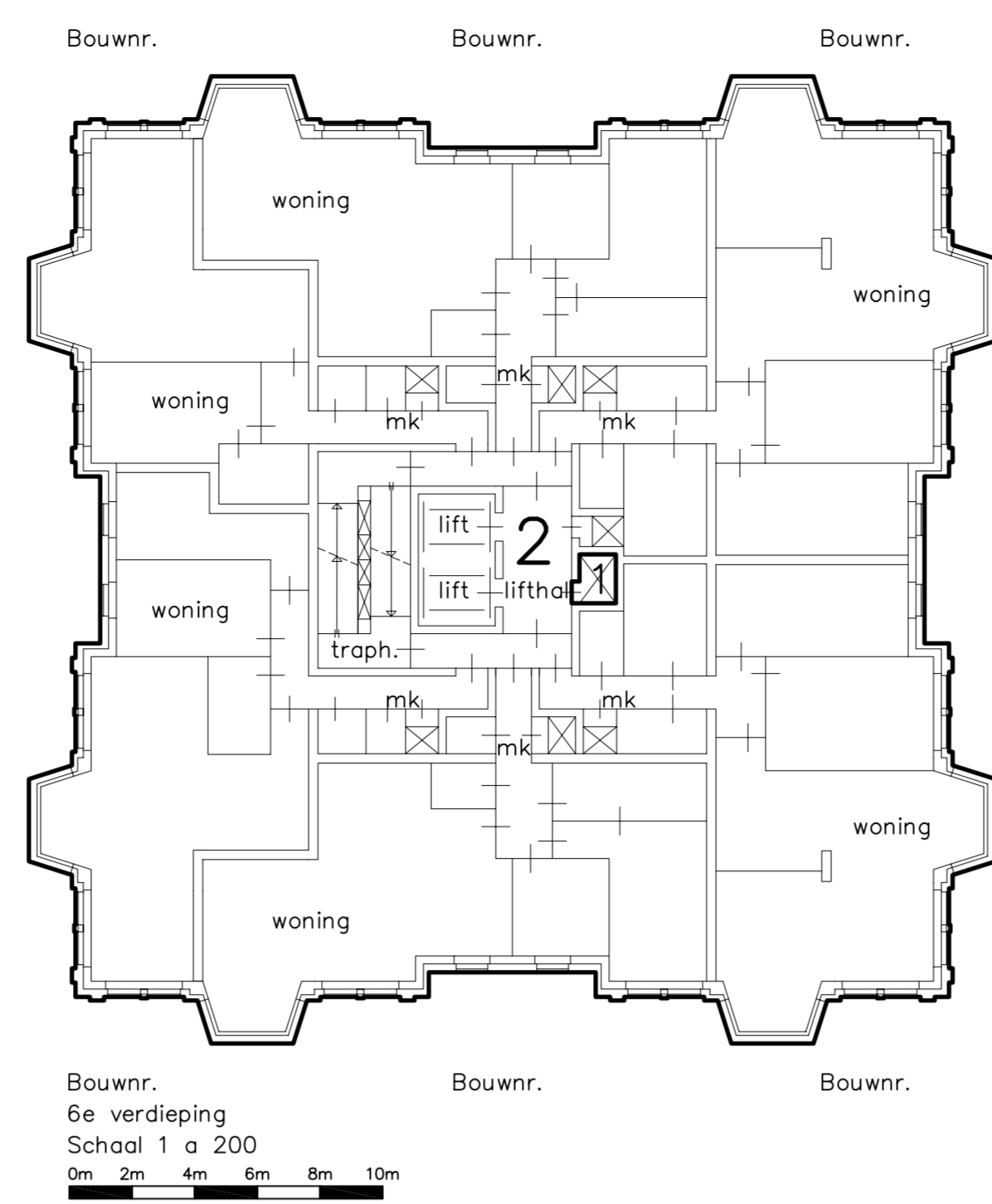
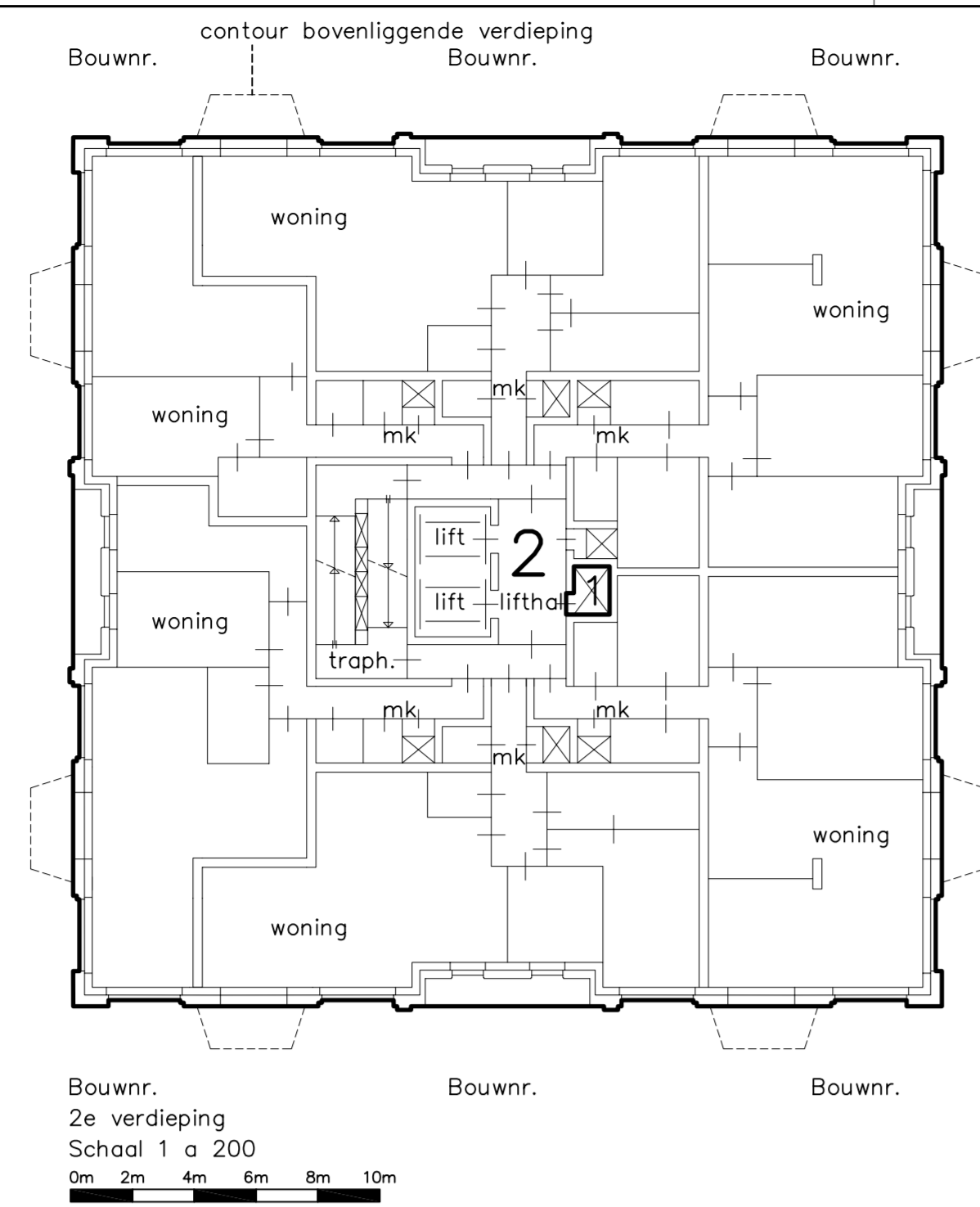
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

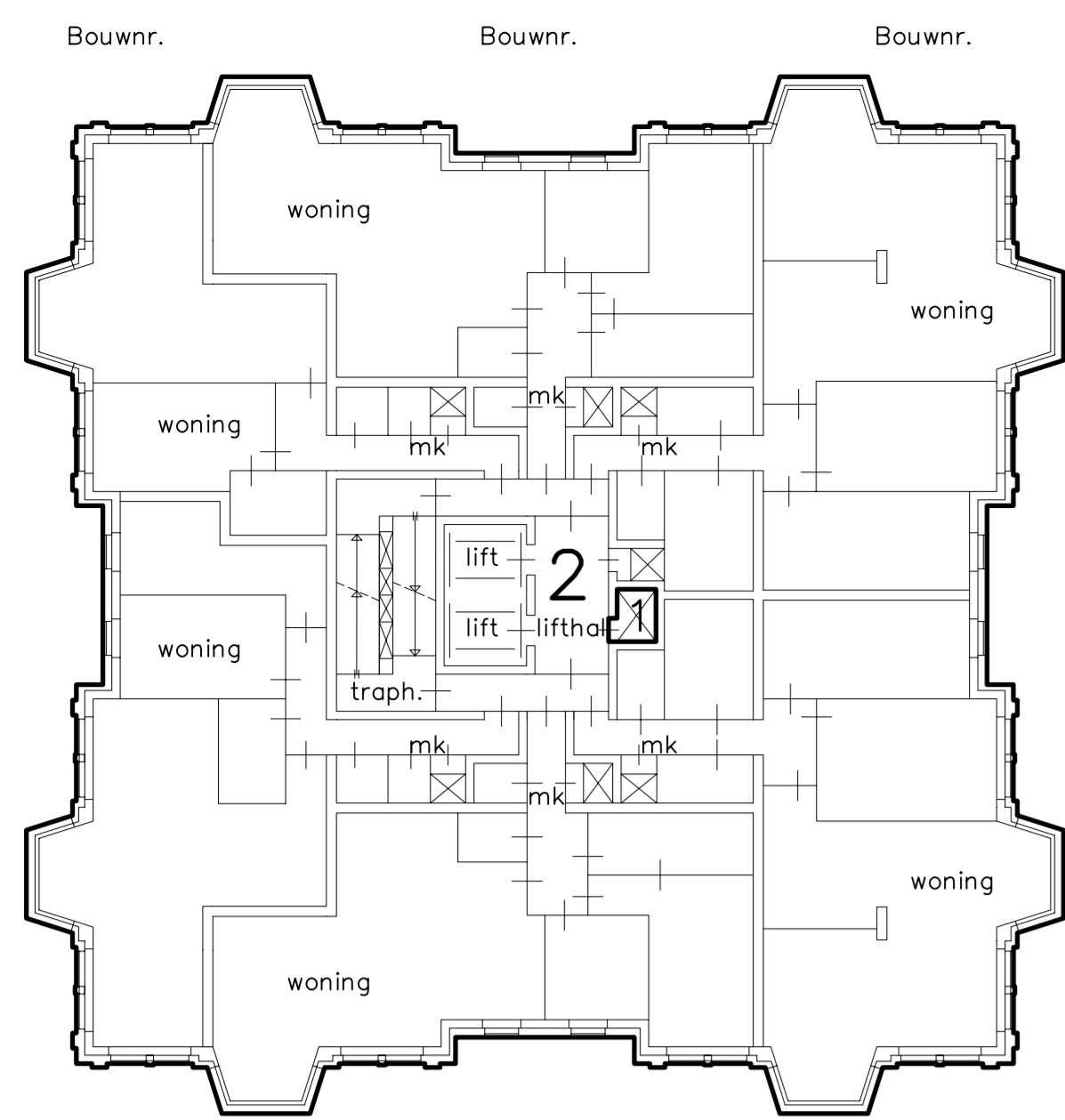
(w.g.) P.J.G. Erkens

Ondergetekende, mr. Petra Josée Gemma Erkens, notaris te Utrecht, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

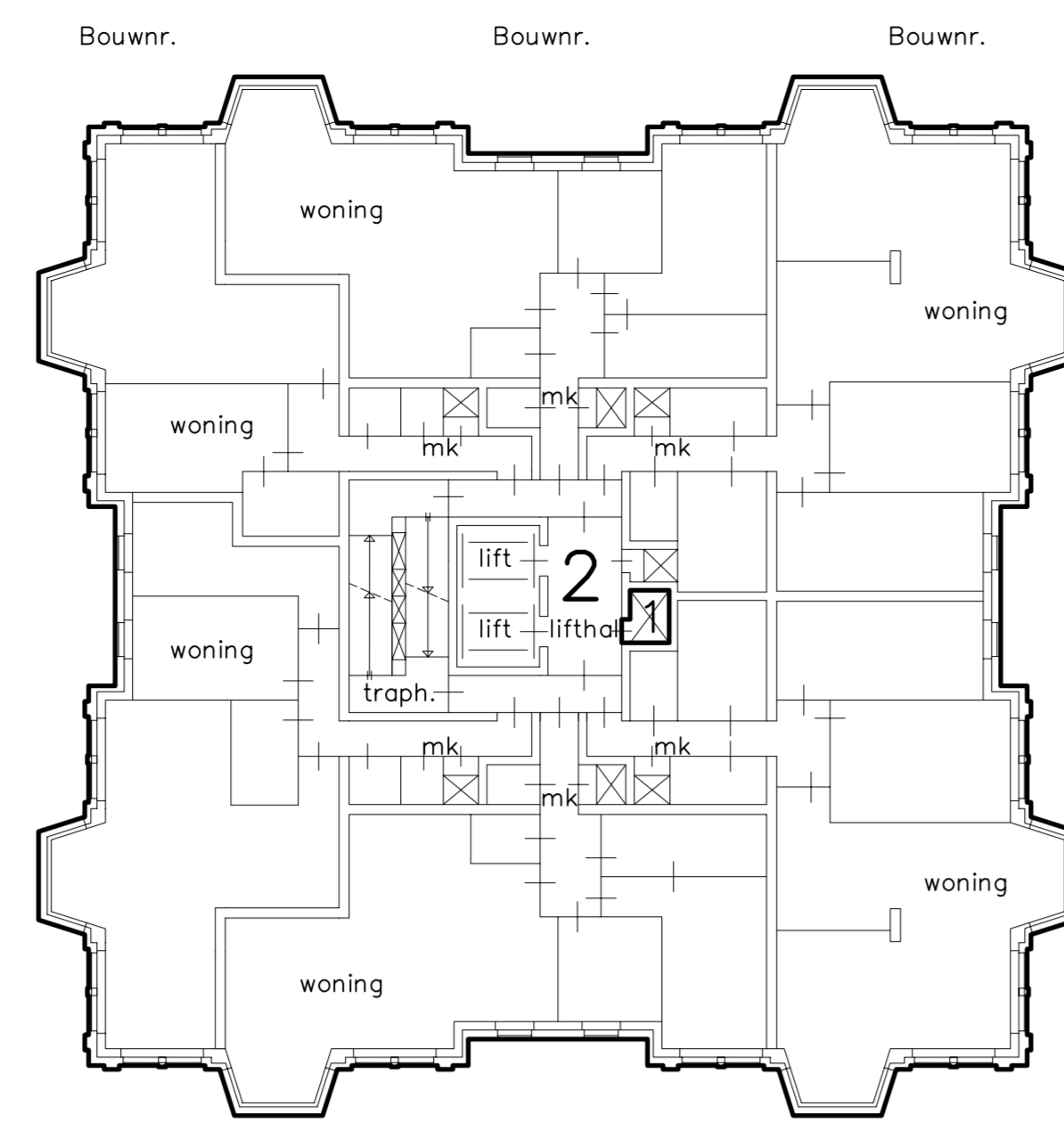
(w.g.) P.J.G. Erkens

Ondergetekende, mr. Petra Josée Gemma Erkens, notaris te Utrecht, verklaart dat dit afschrift samen met de twee tekeningen die in bewaring zijn genomen met depotnummer 20061006000020, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

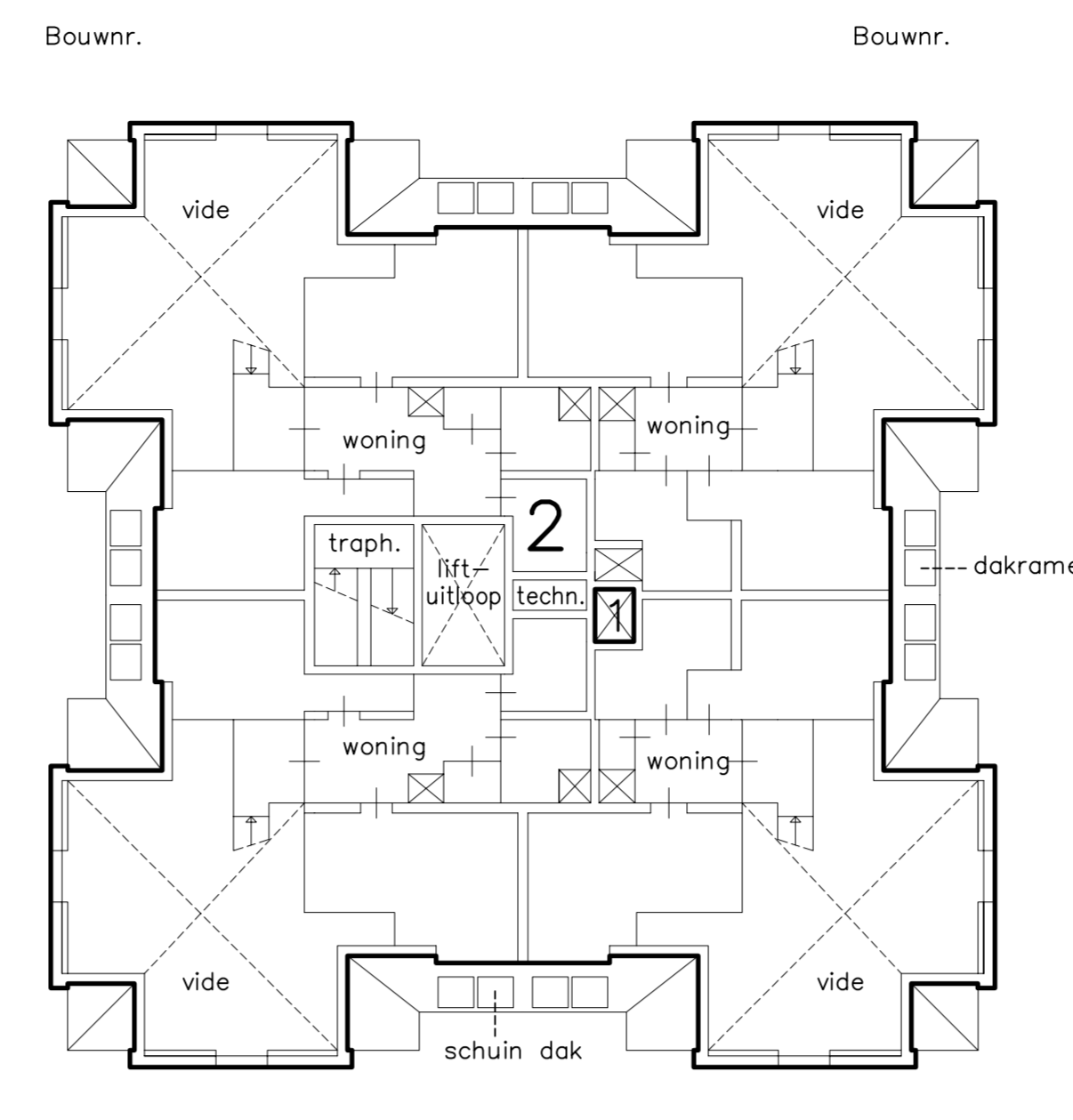




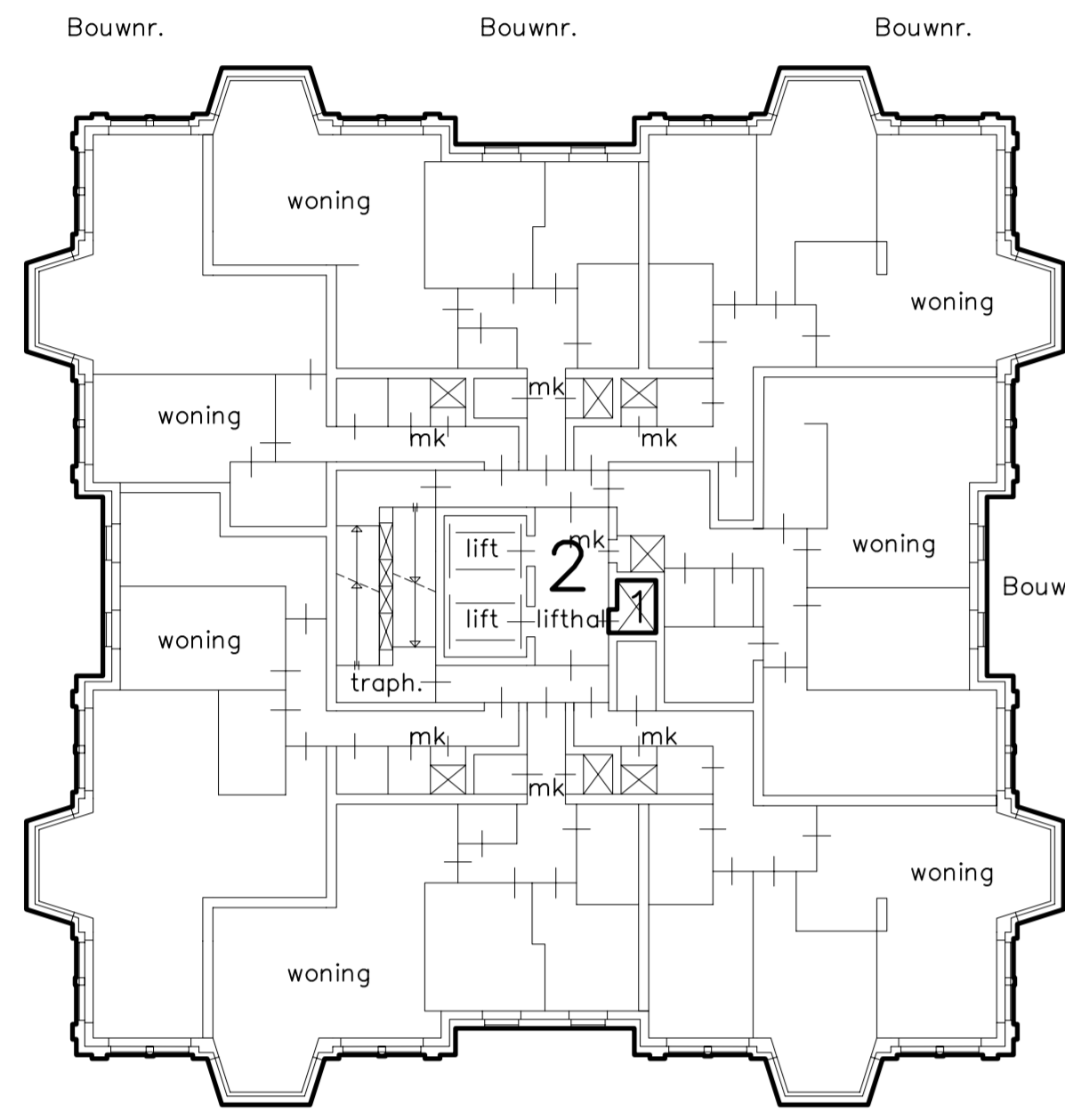
Bouwnr.
14e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



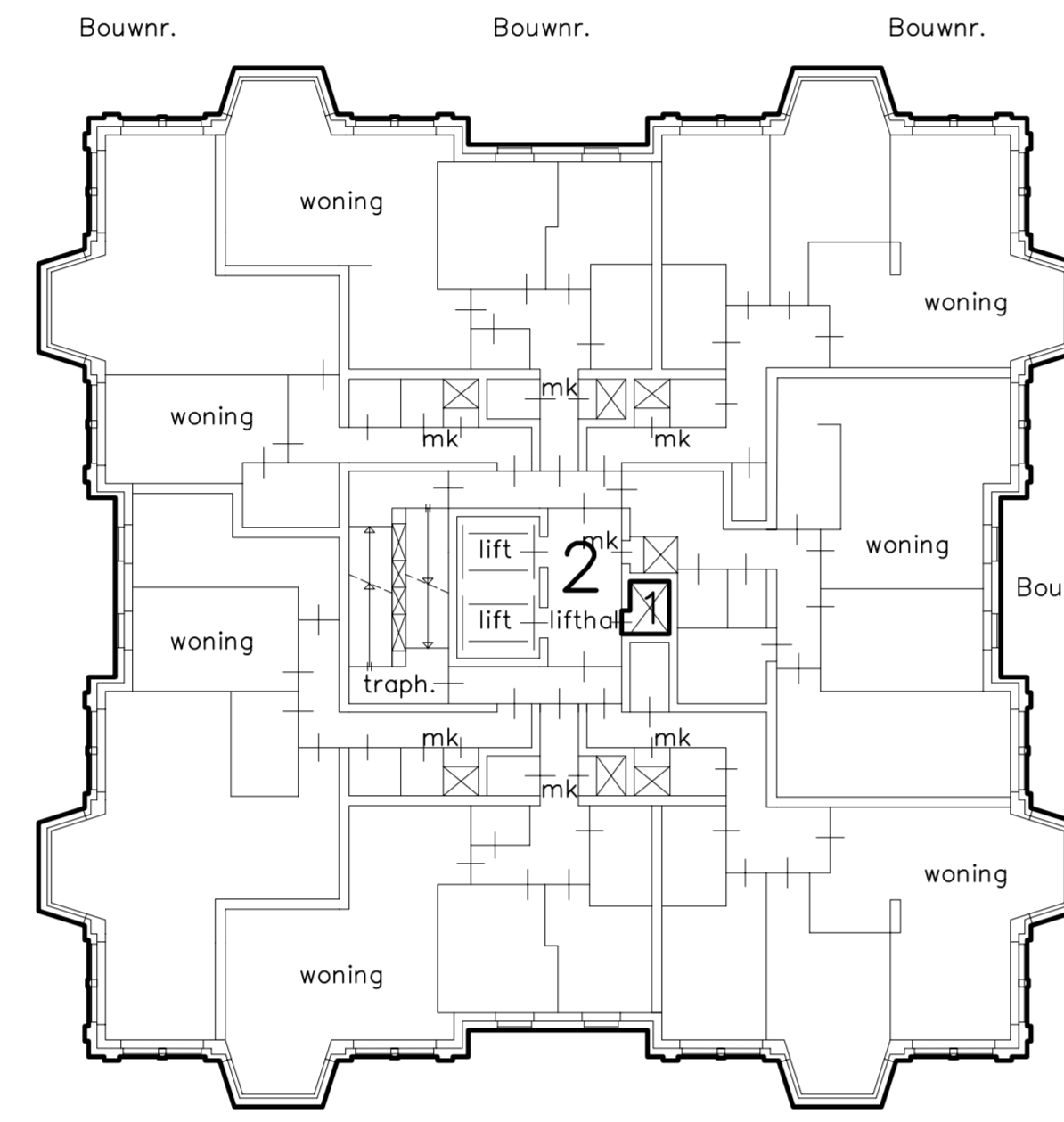
Bouwnr.
18e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



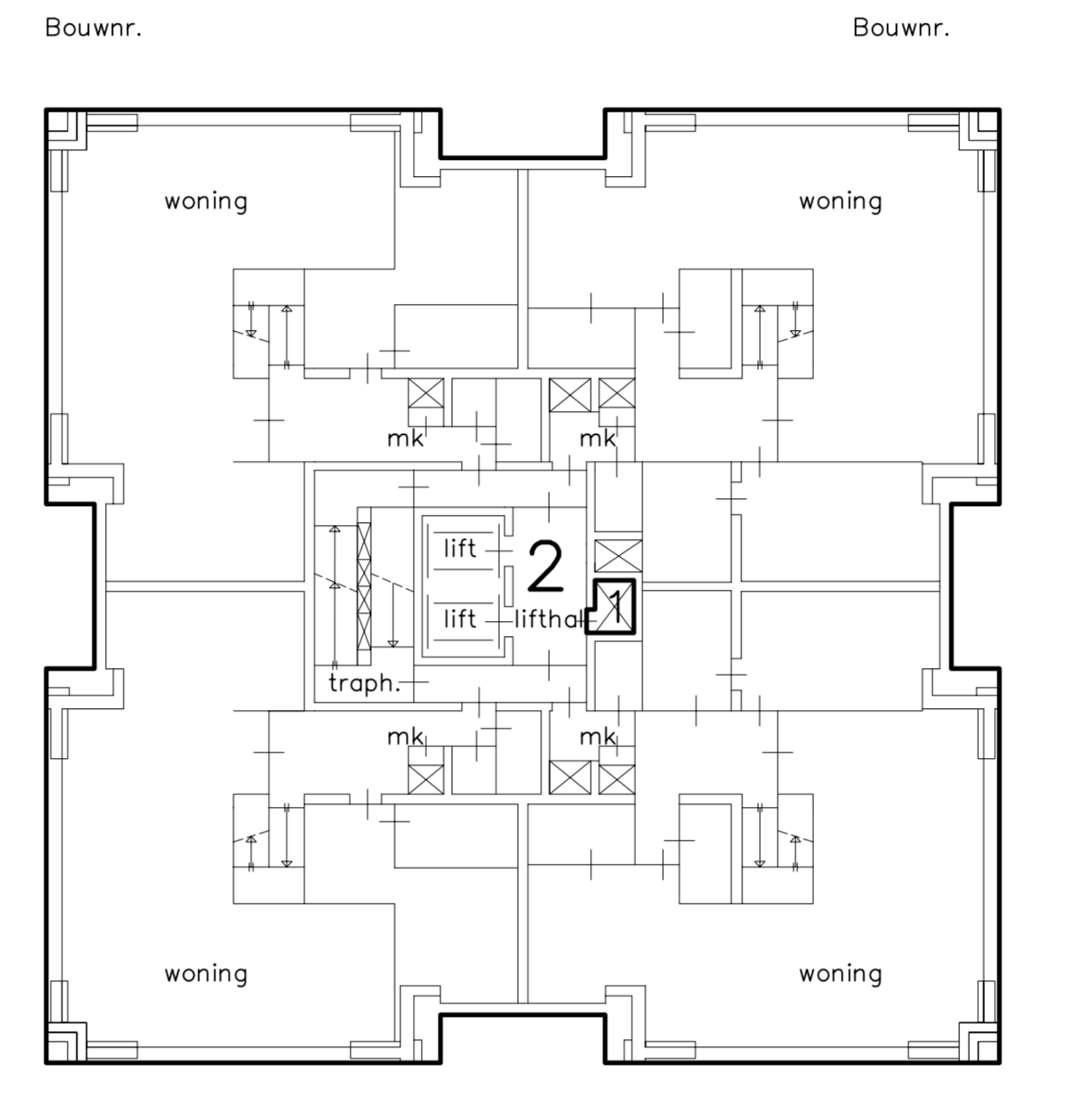
Bouwnr.
22e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



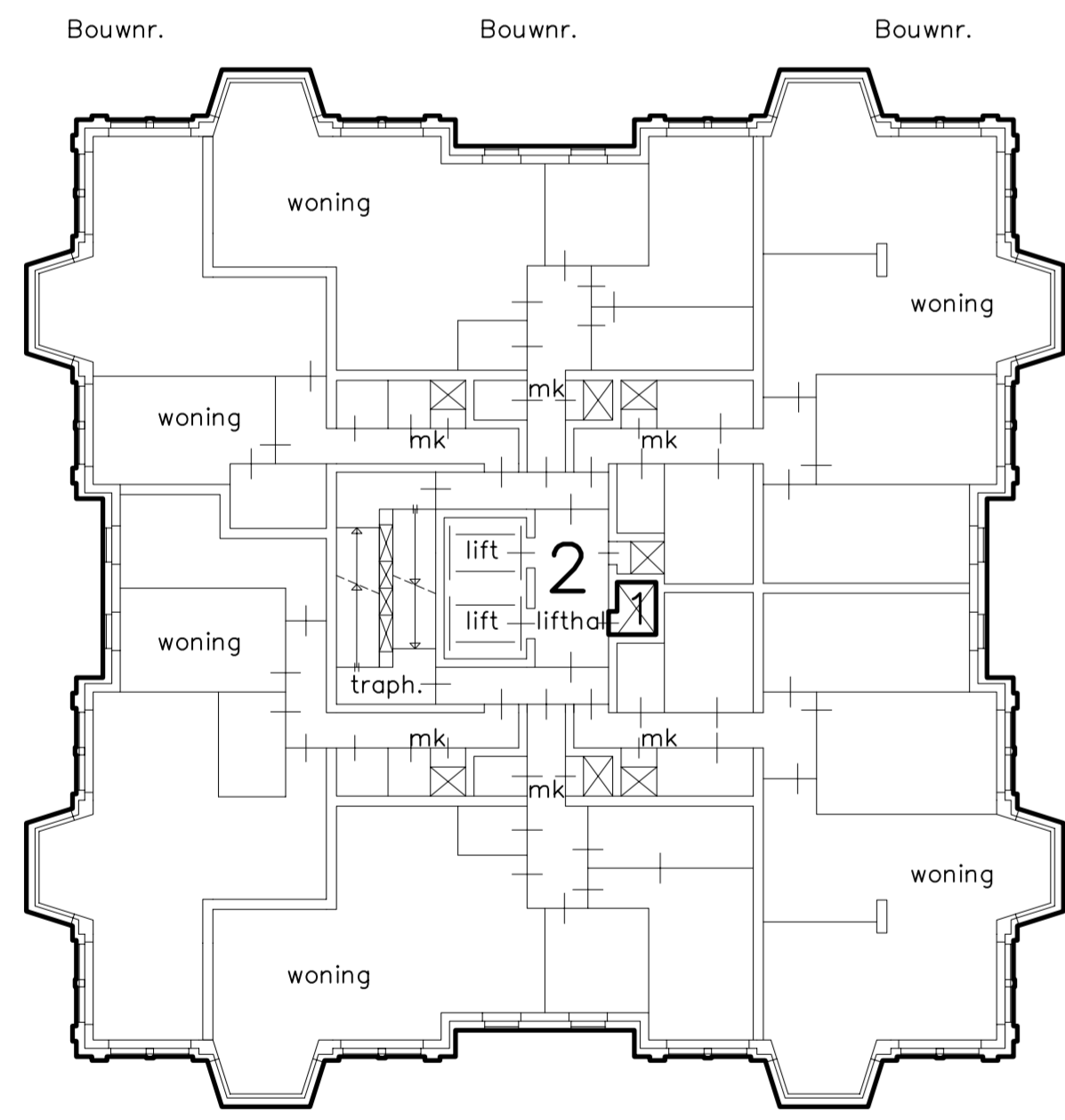
Bouwnr.
13e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



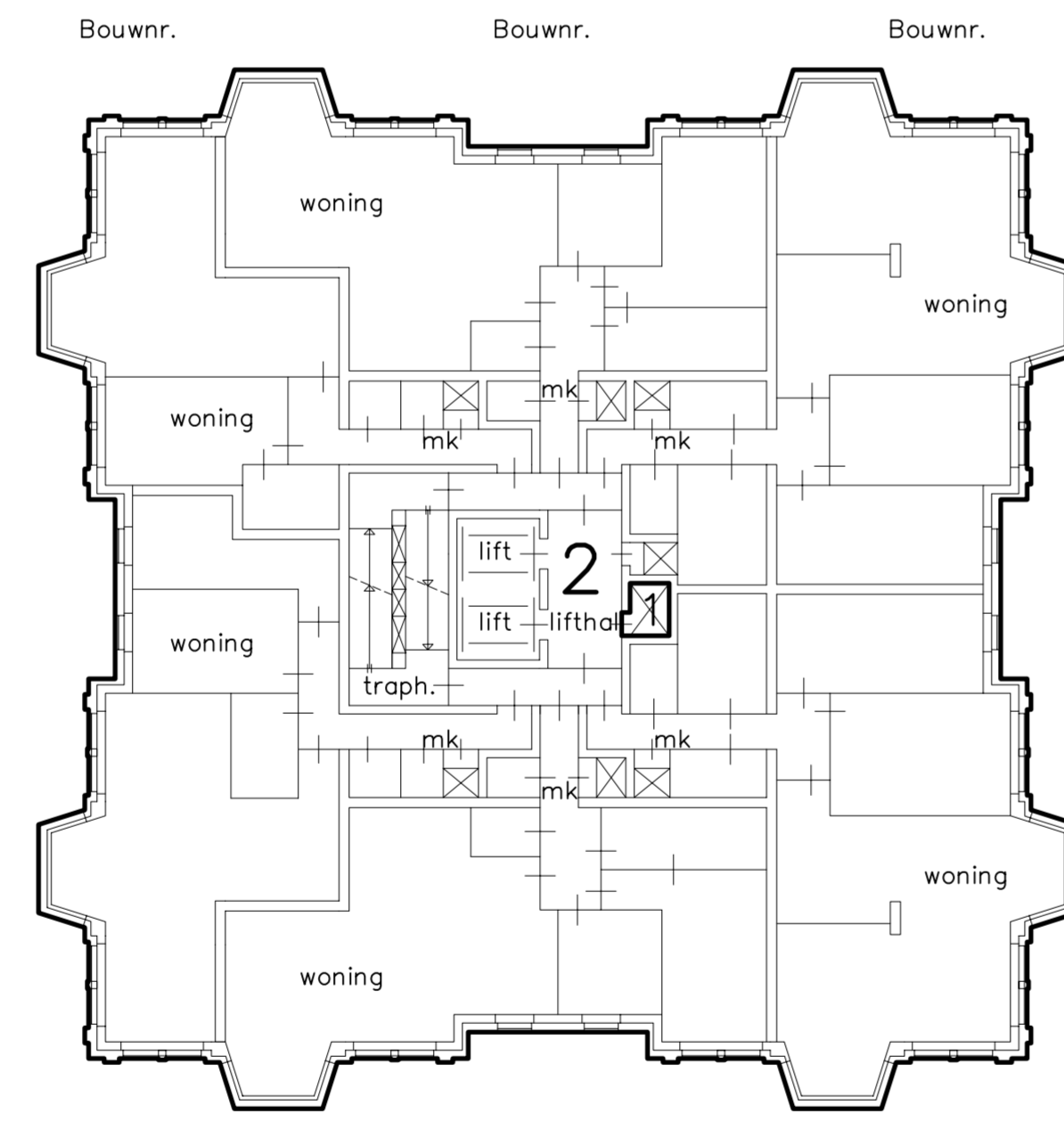
Bouwnr.
17e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



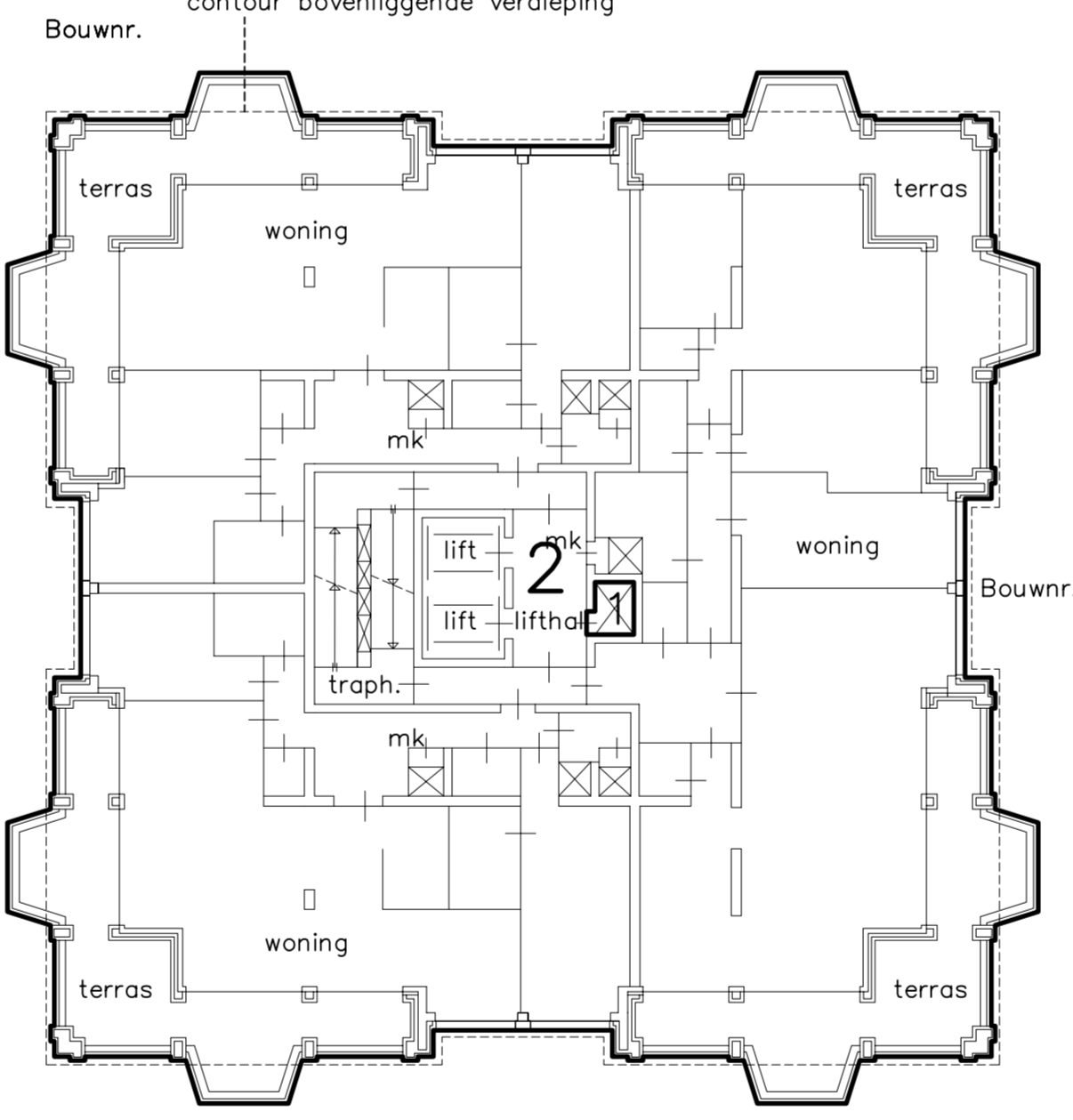
Bouwnr.
21e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



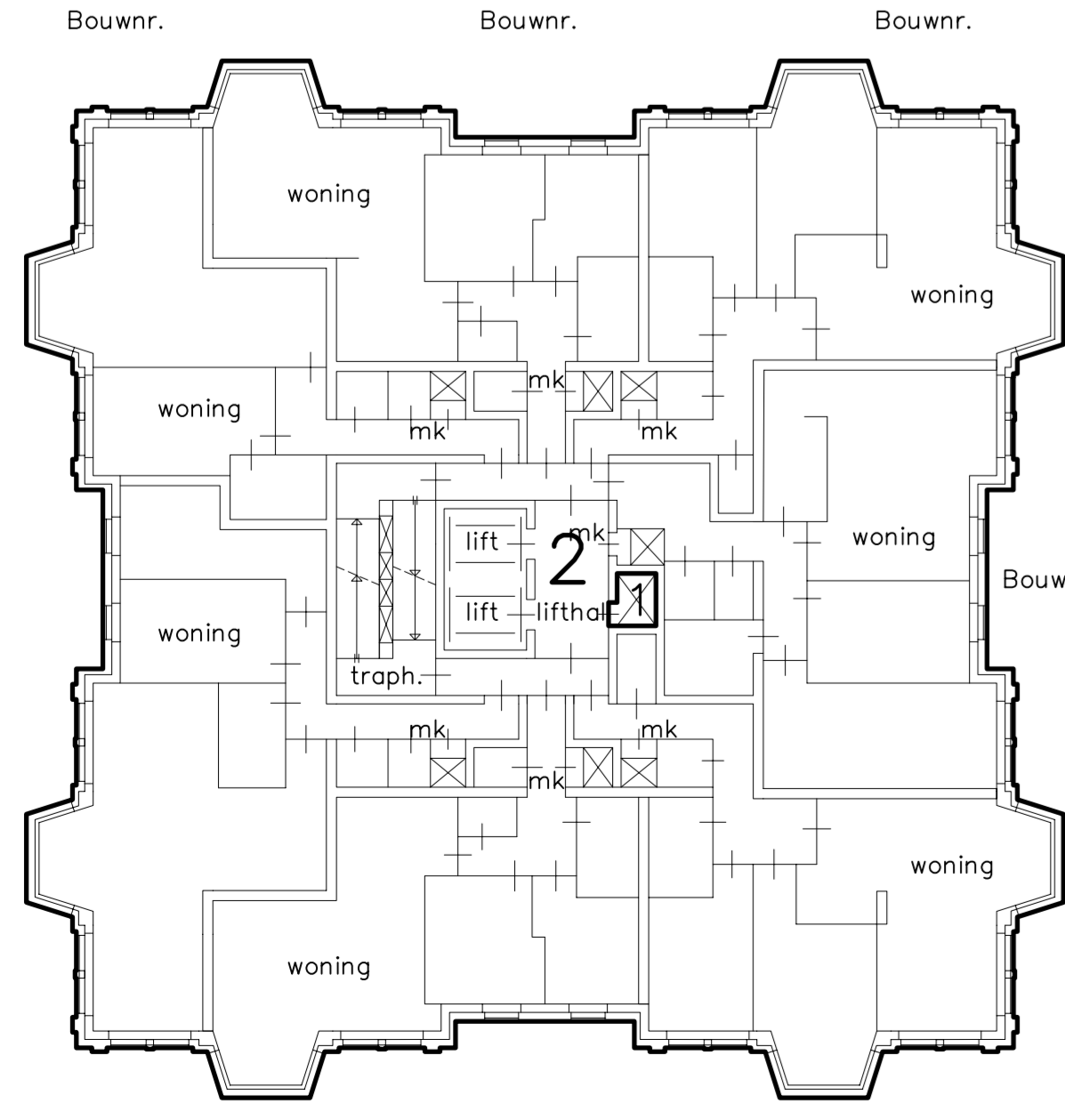
Bouwnr.
12e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



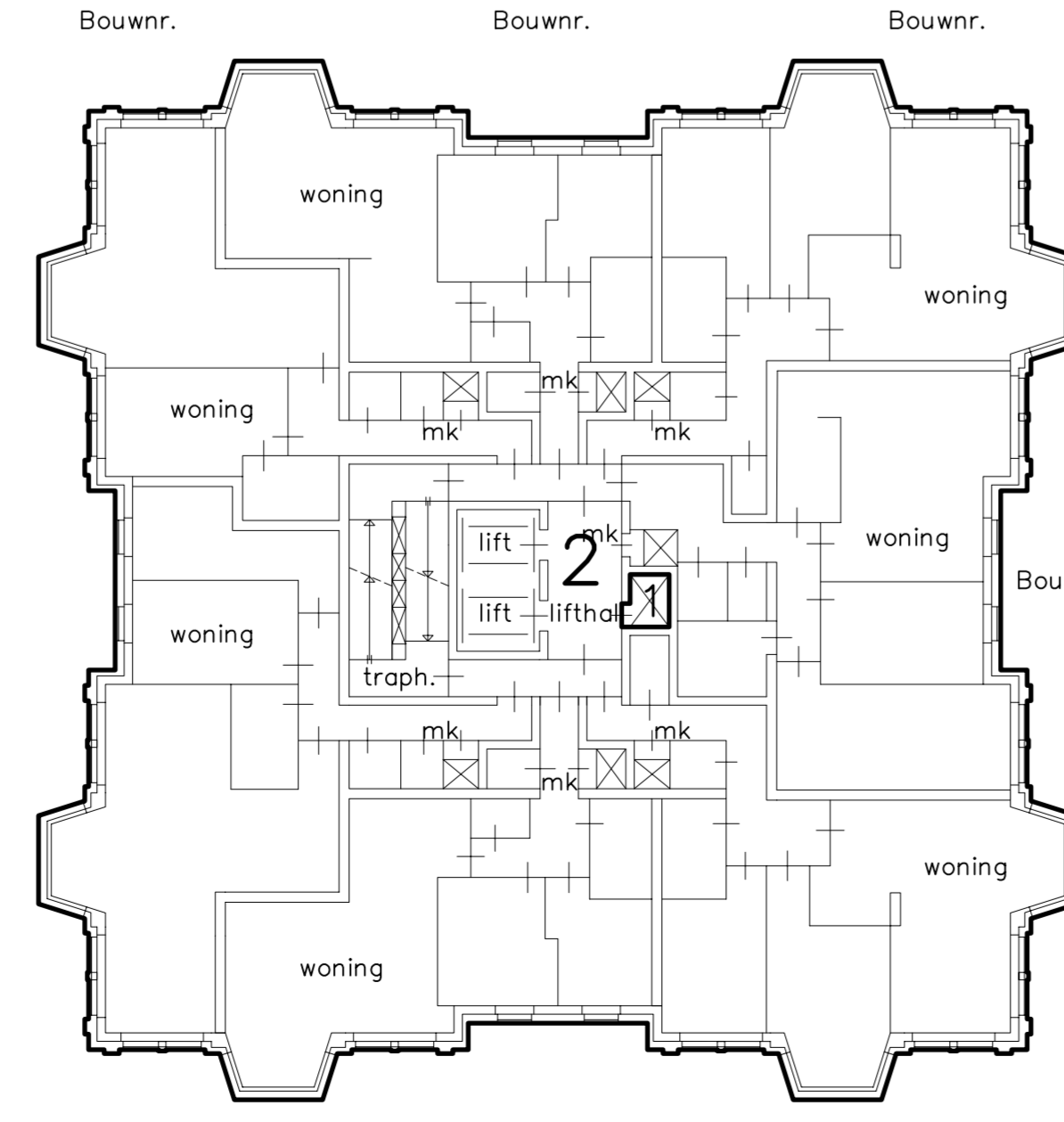
Bouwnr.
16e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



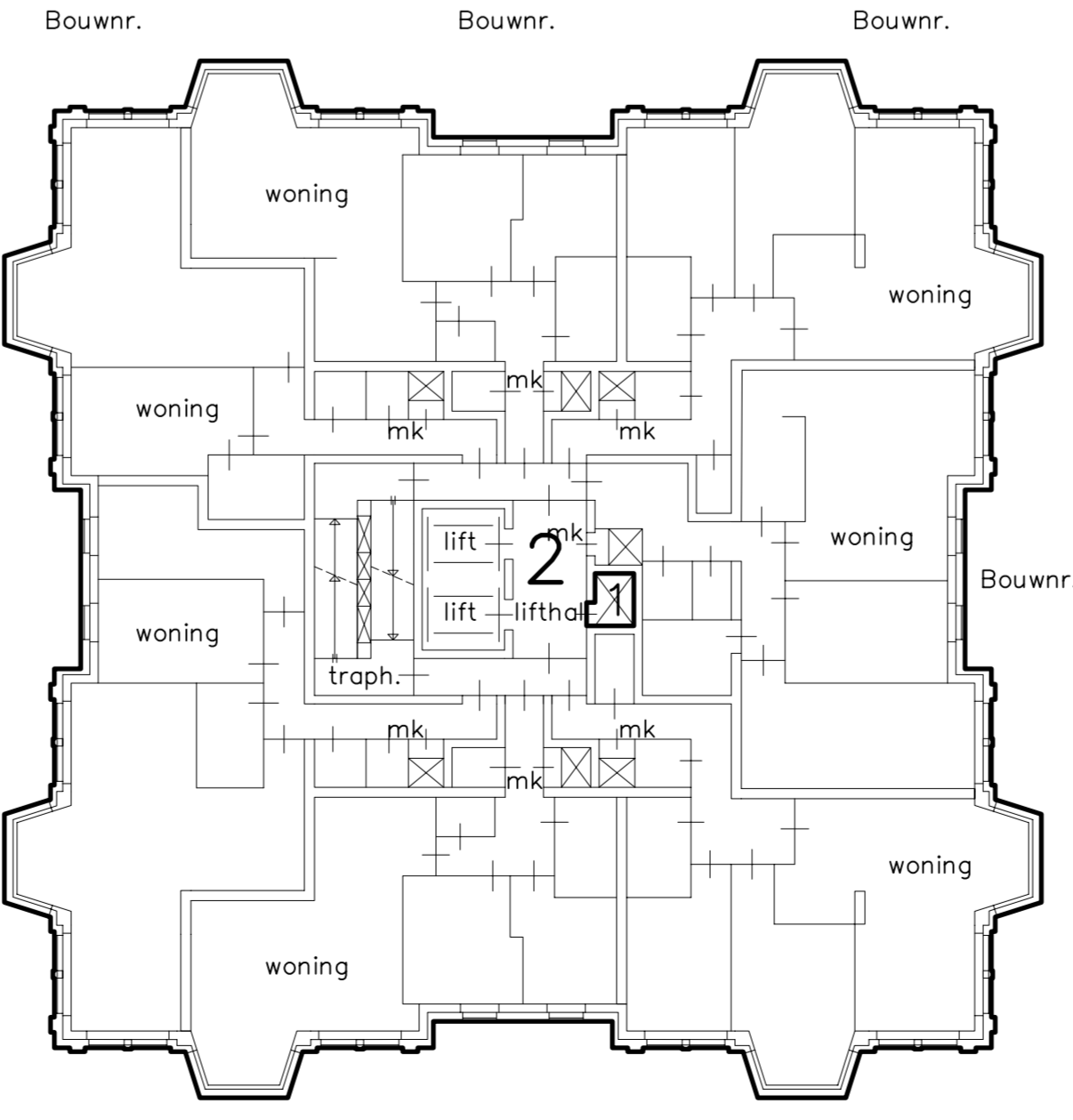
Bouwnr.
20e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



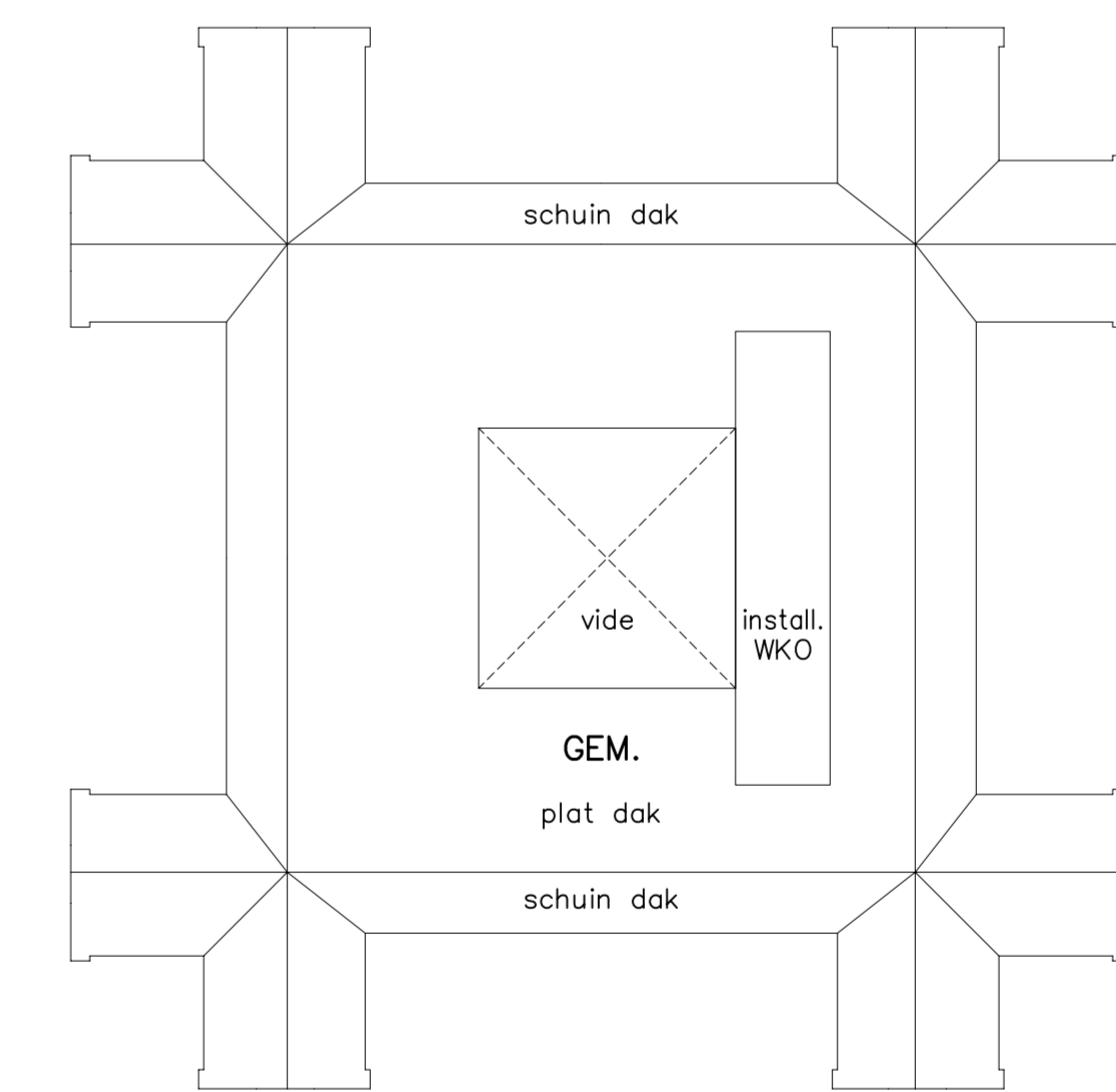
Bouwnr.
11e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



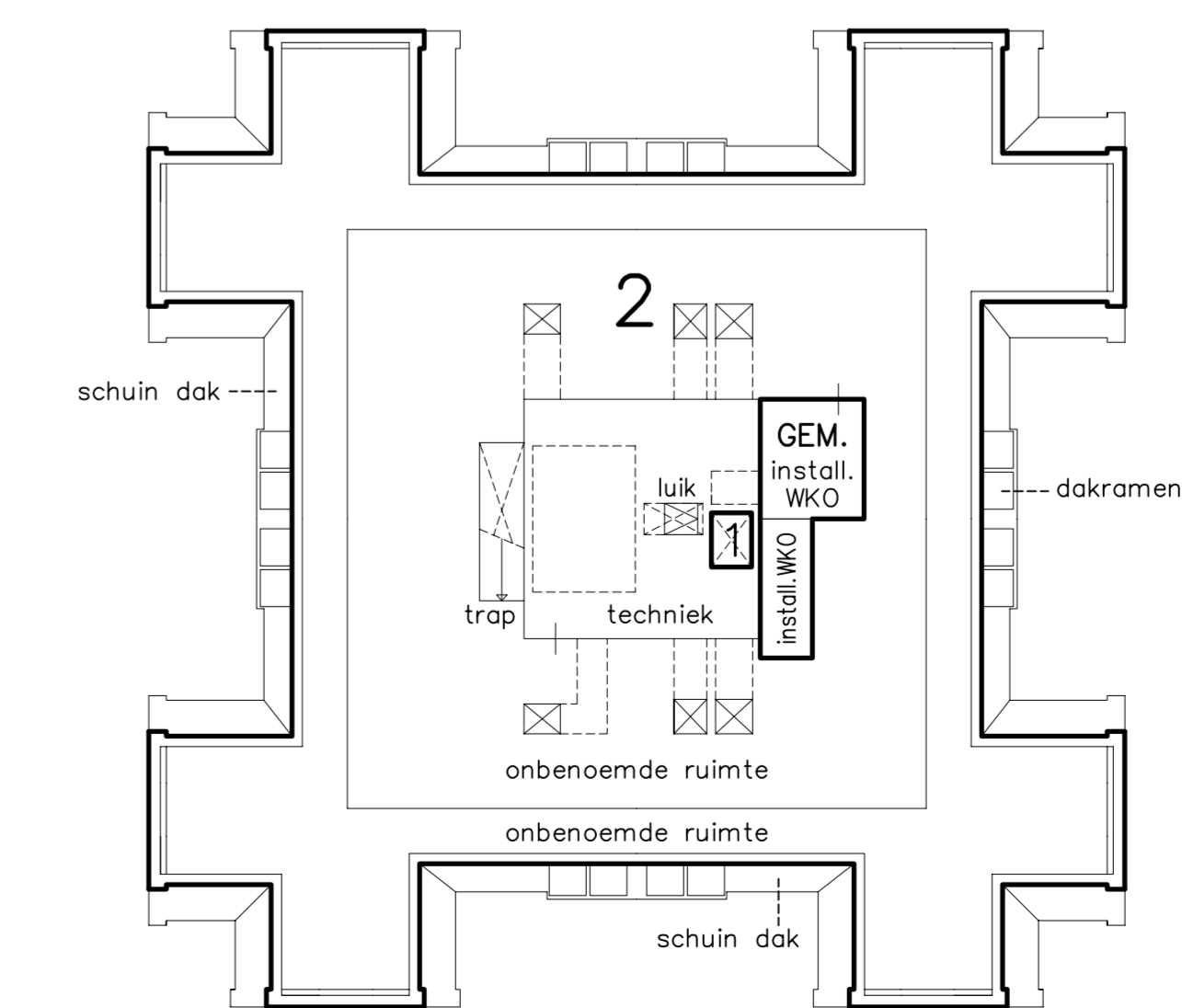
Bouwnr.
15e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



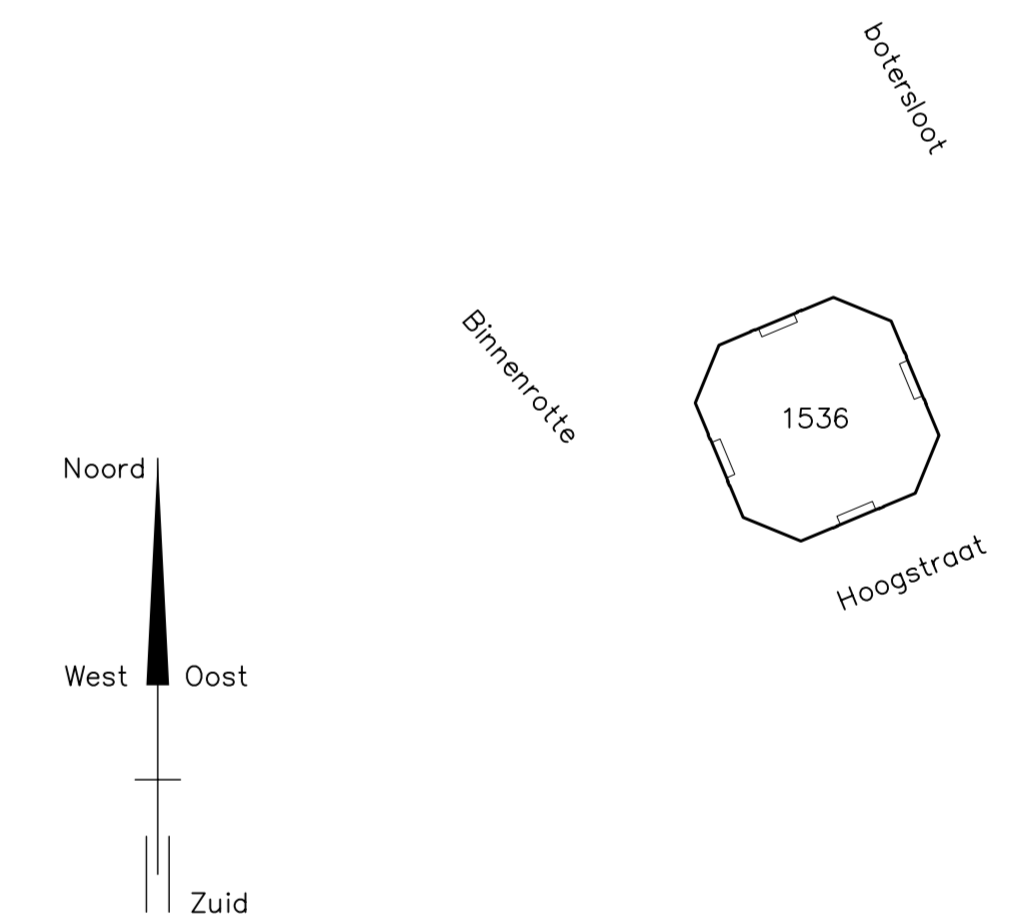
Bouwnr.
19e verdieping
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



Dak
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



23e verdieping - Techniek
Schaal 1 a 200
0m 2m 4m 6m 8m 10m



SITUATIE
Schaal : 1 à 1000
Gemeente : Rotterdam 4e Afd.
Sectie : AF
Nummer(s) : 1536

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van het kadastrale perceel

Gemeente : Rotterdam 4e Afd.
Sectie : AF
Nummer(s) : 1536

Gewaagmerkt,
De notaris:
Utrecht, d.d.

Gemeenschappelijk
in 2 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
ROTTERDAM

Project : Laurenshef te Rotterdam
11e t/m 22e verdieping en dak
Projectnr. : 2293
Gemeente : Rotterdam
Formaat : 1189x841
Datum : 27-01-2006
Opdr.gever :
Schaal : 1:200/1000
Wijk. A : 08-09-2006
Wijk. B : 25-09-2006
Wijk. C : 28-09-2006
Getekend : AB
Gecontroleerd : WG
Hoofdsplitsingstekening
2006, blad 02
Opdr.gewer : CMS Derks Star Busmann te Utrecht

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 08-11-2006 om 14:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51013 nummer 12.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van PinkRocade CSP - Overheid - Onweerlegbaarheid CA met nummer x73FA20D367A7A807390CB4F597B8C0EF toebehoort aan Petra Josée Gemma Erkens.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.