

SWI/ARH
doss. 2021.1817
versie 4 dd 12 november 2021

- SPLITSING -

- NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden;
- NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).

Vandaag, ##, verscheen voor mij, ##:

##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Maassluis en feitelijk te 2612 PA Delft, Poortweg 2, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OC BALKON BEHEER B.V., inschrijfnummer Kamer van Koophandel 24325443, welke vennootschap daarbij handelde als enig behorend vennoot van de te 2612 PA Delft, Poortweg 2, kantoor houdende commanditaire vennootschap ONTWIKKELINGSCOMBINATIE BALKON MAASSLUIS C.V., inschrijfnummer Kamer van Koophandel 24325448, hierna ook te noemen: "de gerechtigde".

De verschenen persoon verklaarde:

A. HET COMPLEX EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van:

een perceel bouwgrond gelegen in het plangebied "Het Balkon" aan de ## te Maassluis, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, op welk perceel de gerechtigde een appartementengebouw heeft ontwikkeld, bestaande uit zevenenvijftig woningen met inpandige bergingen, alsmede diverse gezamenlijke ruimten en voorzieningen.

Ten behoeve van de voorgenomen levering van vermelde woningen gaat de gerechtigde over tot splitsing van vermeld perceel en het daarop te stichten gebouw met toebehoren.

B. EIGENDOMSVERKRIJGING

Vermeld perceel bouwgrond is door de gerechtigde - onder een ontbindende voorwaarde - verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op zeven juli tweeduizend zes in deel 50210, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering op zes juli tweeduizend zes verleden voor mr. H.L.A.M. Lohman, notaris te Rotterdam. Deze akte houdt onder meer in kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Vervolgens is bij akte op acht oktober tweeduizend zeven verleden voor mr. drs. F.B. Remmerswaal, destijds notaris te Westland, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op diezelfde dag in deel 53243, nummer 94, geconstateerd dat de ontbindende voorwaarde waaronder vermelde percelen bouwgrond door de gerechtigde zijn verkregen, is vervallen.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar vermelde akte van levering de dato zes juli tweeduizend zes, in welke akte de volgende tekst is aangehaald en in welke tekst met "ondernemer" de gerechtigde wordt bedoeld, woordelijk luidende als volgt:

"Koper heeft zich in de Koopovereenkomst jegens Verkoper verbonden om de bepalingen, zoals weergegeven in bijlage 13 van de Koopovereenkomst in geval van overdracht van een door of voor rekening van Koper of diens rechtsopvolger(s) op het Verkochte te realiseren woning aan een Koper van die woning ten behoeve van Verkoper op te leggen en in verband daarmee de bepalingen van bijlage 13 van de Koopovereenkomst in de betreffende akte van levering woordelijk op te doen nemen. Bijlage 13 van de Koopovereenkomst luidt:

"A. GEDOOGBEPALING

1. *Verkrijger gedooft om niet, dat voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de grond en de opstallen, zoveel en zodanige leidingen, kabels, verdeelkasten, draden, palen, isolatoren, rosetten en/of aanduidingsborden voor openbare doeleinden worden aangebracht, onderhouden en/of gewijzigd, als burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis – hierna "de Gemeente" – nodig achten. Deze voorwaarde geldt ook indien de Gemeente dit noodzakelijk acht voor de nutsbedrijven die de gas-, water-, elektriciteitsvoorzieningen alsmede de centrale antenne-inrichting in de Gemeente verzorgen. De plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen zullen worden aangebracht, zal door de Gemeente zoveel mogelijk in overleg met Verkrijger, worden vastgesteld. Verkrijger verplicht zich boven de gelegde leidingen en kabels, voor zover het ondergrondse kabels en*

leidingen etc. betreft, tot op ten minste één meter uit het hart daarvan geen beplanting uitgezonderd gras of éénjarige beplanting, aan te brengen.

- 2. Alle aangebrachte en aan te brengen voorzieningen blijven in beheer bij en economisch eigendom van die instantie die deze aanbrengt casu quo heeft aangebracht.*
- 3. Ondernemer bedingt van Verkrijger ten behoeve van de betrokken instanties een en ander met inachtneming van het grondwettelijk huisrecht de toegang ten behoeve van het onderhoud, inspectie of anderszins tot al hetgeen in verband met die voorzieningen, het wegnemen ervan en het in redelijkheid meewerken aan het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden of opstalrechten als door de instanties mocht worden verlangd. Voor zover instanties terzake van de overdracht van de onroerende zaken de feitelijke vestiging van erfdienstbaarheden en opstalrechten als hiervoor bedoeld verlangen, verplichten Ondernemer en verkrijger zich daaraan mede te werken, Ondernemer in die zin, dat hij voor zoveel Verkrijger dit vraagt de procedures begeleidt en ondersteunt, Verkrijger in die zin dat hij de erfdienstbaarheden en rechten in feite verleent.*
- 4. Schade als gevolg van het aanbrengen, onderhouden of wijzigen van de meerbedoelde voorwerpen, zal door of vanwege en voor rekening van de (economische) eigenaar van de hiervoor bedoelde voorzieningen worden hersteld of vergoed.*
- 5. De hoogte van eventuele schadevergoeding als bedoeld sub 4 wordt na overleg vastgesteld door de Gemeente. Voor het grondgebruik van de hiervoor bedoelde casu quo nader te omschrijven voorzieningen behoeft geen vergoeding te worden betaald.*
- 6. Ten behoeve van de hiervoor bedoelde nutsvoorzieningen wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze geldt eveneens ten behoeve van de gebruikers van de grond.*
- 7. a. Ongeacht de reden der nalatigheid verbeurt de Verkrijger bij overtreding of niet nakoming van de verplichtingen uit deze gedoogbepaling voor iedere maand of gedeelte daarvan, dat de verboden toestand duurt, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de Gemeente en na verloop van de daarin gestelde termijn een boete, overeenkomende met twee procent van de totale koopsom volgens de koopovereenkomst, op welk bedrag de door de Gemeente terzake*

van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Een ingebrekestelling als bedoeld wordt evenwel niet verzonden, dan nadat de Verkrijger ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en blijft achterwege, indien de verboden toestand gedurende deze maand ten genoegen van burgemeester en wethouders van de Gemeente is opgeheven.

- b. Naast het gestelde sub a. behoudt de Gemeente zich het recht voor bij niet nakoming van de gedoogbepaling in rechte nakoming te vorderen.

B. KETTINGBEDING

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door een ander of door anderen wordt verkregen moet de volgende bepaling worden opgenomen:

1. Tenzij burgemeester en wethouders van de Gemeente hebben toegestaan dat van het bepaalde in de voorwaarden wordt afgeweken, moet bij elke vervreemding van het verkochte, het zij gedeeltelijk, of bij vestiging van beperkte genotsrechten daarop, waardoor het gebruik van anderen wordt verkregen, het hiervoor onder het kopje gedoogbepaling en boete gedoogbepaling alsmede de onderwerpelijke bepaling (kettingbeding) evenals de bijzondere bepalingen gesteld ter uitvoering daarvan, aan elke eigenaar of beperkte gerechtigde worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte door de overdragende partij, die dit verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partijen optreden door hen als hoofdelijke debiteuren, van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete ten bedrage van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).
2. Het hiervoor sub 7.a opgenomen boetebedrag alsmede het in deze bepaling opgenomen boetebedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het prijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen, groepstotaal (2000=100), dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het Centraal Bureau voor de Statistiek het genoemde prijsindexcijfer niet meer hanteert.

C. ANTISPECULATIEBEDING

1. Het is Verkrijger niet geoorloofd tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan derden, verlening van een zakelijk genotsrecht

daaronder begrepen, over te gaan binnen vijf (5) jaren na heden {lees na eigendomsoverdracht}.

2. Ondernemer kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Verkrijger vrijstelling verlenen ten aanzien van het hiervoor onder C.1 gestelde.
3. Indien vrijstelling wordt verleend ten aanzien van het hiervoor onder C.1 gestelde, is Verkrijger uiterlijk bij vervreemding een vergoeding aan Ondernemer verschuldigd.

Deze vergoeding bedraagt een percentage van de waarde van het verkochte, overeenkomstig het hierna onder C.5 bepaalde, bij vervreemding door Verkrijger, verminderd met het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging in eigendom van het verkochte geïndexeerd met het prijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen, groepstotaal (2000=100), dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het Centraal Bureau voor de Statistiek het genoemde prijsindexcijfer niet meer hanteert;
 - de kosten van overdracht van het verkochte; en
 - de kosten van bouwkundige verbeteringen met betrekking tot het verkochte, mits deze blijken uit door Verkrijger over te leggen nota's van derden. Hierop dienen eventueel ontvangen subsidies in mindering te worden gebracht.
4. Het percentage voor het vaststellen van de vergoeding bedraagt:
 - in het eerste jaar éénhonderd procent (100%);
 - in het tweede jaar tachtig procent (80%);
 - in het derde jaar zestig procent (60%);
 - in het vierde jaar veertig procent (40%);
 - in het vijfde jaar twintig procent (20%).

Na vijf jaren behoeft geen vergoeding meer betaald te worden.

5. De waarde van het verkochte bij vervreemding is gelijk aan de verkoopprijs, verminderd met de verkoopkosten tot een maximum van drie procent (3%) van de bedongen verkoopprijs, welke Verkrijger van de hem opvolgende nieuwe Verkrijger ontvangt, tenzij Ondernemer van oordeel is dat genoemde waarde de verkoopprijs overtreft.

De waarde wordt in het laatste geval vastgesteld door drie deskundigen. Deze deskundigen dienen gecertificeerde makelaars in onroerende goederen te zijn. Eén deskundige wordt door Verkrijger benoemd, een andere deskundige door Ondernemer en vervolgens wijzen deze benoemde deskundigen samen een derde deskundige aan. Indien de benoeming der

deskundigen om welke reden dan ook niet mogelijk is, dan wel dat de deskundigen niet tot een waardeoordeel komen, zal het alsdan ontstane geschil worden voorgelegd aan een bevoegde rechter. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van een schriftelijk verzoek tot geschilbeslechting tot en met de datum waarop de commissie van deskundigen beslist casu quo de rechter vonnis wijst, wordt de hiervoor onder C1 genoemde termijn van vijf jaar van rechtswege gestuit.

Indien bovenstaande berekeningswijze tot een negatief bedrag leidt, draagt de vergoeding nihil.

6. *Uitbreiding en uitzondering begrip vervreemding.*

Onder vervreemding wordt mede verstaan de overdracht in eigendom, inbreng in een (personen)vennootschap alsmede de verkoop door een hypotheekhouder, beslaglegger of faillissementscurator, overdracht van economische eigendom, uitgifte in erfpacht of opstal of anderszins met beperkte rechten bezwaren behoudens het vestigen van het recht van hypotheek.

Niet als vervreemding wordt beschouwd de verdeling van een gemeenschap op grond van huwelijk, geregistreerd partnerschap, nalatenschap waarin het verkochte zich mocht bevinden of verdeling na gezamenlijke verkrijging bij samenwoners. In dat geval komt de hierna te melden betalingsverplichting te rusten op de verkrijger(s). Voor de verkrijger uit de verdeling zal als basisprijs gelden die basisprijs die voor de onderhavige Verkrijger geldt.

7. *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het hiervoor onder C.1 tot en met C.6 bepaalde kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Ondernemer een direct opeisbare, niet voor compensatie of verrekening vatbare boete worden opgelegd ter hoogte van de kosten van verkrijging door verkrijger van het verkochte, onverminderd het recht van Ondernemer om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.*

D. KETTINGBEDING

Tenzij Ondernemer toestaat dat van het hierboven bepaalde wordt afgeweken, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door een ander of door anderen wordt verkregen binnen vijf jaar na de eigendomsoverdracht van Ondernemer aan Verkrijger, de hierboven sub C.1 tot en met C.7 omschreven bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan

elke opvolgende eigenaar casu quo alle opvolgende eigenaren worden opgelegd en door de verkrijger ten behoeve van Ondernemer worden aangegenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Ondernemer verschuldigde boete ten bedrage van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).”

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van vermeld perceel met het daarop te stichten gebouw in appartementsrechten 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 tot en met 57 de gedeelten van het gebouw met toebehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op ## een complexaanduiding gereserveerd. Van deze reservering blijkt uit een bewijs van in depotname. Volgens dit bewijs is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: ##-A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning vereist als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **1**, omvattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénuizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop te stichten appartementengebouw met toebehoren, gelegen aan de ## te Maassluis, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **2**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **3**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **4**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **5**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **6**, omfattende:

- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **7**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **8**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **9**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **10**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te Maassluis;

11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **11**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend **##** te Maassluis;
12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **12**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend **##** te Maassluis;
13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **13**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **##** te Maassluis;
14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **14**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **##** te Maassluis;
15. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **15**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
16. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **16**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
17. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **17**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
18. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **18**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
19. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **19**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
20. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **20**, omfattende:

- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
21. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **21**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
22. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **22**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
23. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **23**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
24. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **24**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;

25. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **25**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
26. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **26**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
27. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **27**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
28. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **28**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
29. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **29**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
30. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **30**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
31. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **31**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
32. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **32**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
33. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **33**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
34. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **34**, omfattende:

- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
35. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **35**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
36. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **36**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
37. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **37**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
38. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **38**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;

39. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **39**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
40. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **40**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
41. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **41**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
42. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **42**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
43. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **43**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
44. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **44**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
45. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **45**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
46. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **46**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
47. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **47**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
48. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **48**, omfattende:

- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
49. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **49**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
50. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **50**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
51. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **51**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
52. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **52**, omfattende:
- a. het onverdeeld zesentwintig/éénderduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;

53. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **53**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
54. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **54**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
55. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **55**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
56. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **56**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;
57. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **57**, omfattende:
 - a. het onverdeeld zesentwintig/éénduizend vierhonderd tweeëntachtigste aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te Maassluis;

al welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, zullen toebehoren aan de gerechtigde.

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

De gerechtigde:

- 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 als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex, doch met toepassing van annex 2. Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is opgenomen in het daartoe bestemde register op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160.

H. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

Ieder der Eigenaars is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht vermelde breukdeel.

De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, waarbij blijkens een aan deze Akte gehechte lijst.

Artikel 27.1

De bestemming voor elk van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 57 is woning met inpandige berging.

Artikel 46.2

De Vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars ## ## tot en met ## (##oneven nummers) te Maassluis.

De Vereniging is gevestigd te Maassluis, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 51.2

Het totaal aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt éénduizend vierhonderd tweeëntachtig (1.482).

Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in Artikel 8 bedoelde breuken.

I. WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 10.3

Alle kosten en schulden als bedoeld in Artikel 10.2 onder a en b in verband met het onderhoud, het gebruik, het behoud, de noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen aan/van de lift met de daarbij behorende liftschacht, alsmede de zich daarin bevindende verlichtingen en overige (technische) voorzieningen komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indexnummers 13 tot en met 57 in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.

Artikel 12 (ii) onder h

Artikel 12 (ii) onder h wordt gewijzigd als volgt:

"h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen, waaronder mede begrepen zonnepanelen, luchtwarmtepompen met buitenunit en boiler, en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;"

Artikel 12 (ii) onder i

Onder verlettering van Artikel 12 (ii) onder i tot Artikel 12 (ii) onder j wordt na Artikel 12 (ii) onder h ingevoegd:

"i. de kasten voor het gebalanceerd (WTW) ventilatiesysteem die zich in of aan een buitengevel van het Privé-gedeelte bevinden én uitsluitend worden gebruikt door een Eigenaar of Gebruiker van of dienstbaar zijn aan het Privé-gedeelte;"

Artikel 15.4

Aan Artikel 15 wordt toegevoegd:

"15.4 In afwijking van het bepaalde in het modelreglement zijn de Eigenaars van de Appartementsrechten die zijn bestemd tot woning, verplicht de eerste voorschotbijdrage te voldoen in de maand waarin het eerste Appartementsrecht ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd. Indien (één of meer van) de Appartementsrechten die zijn bestemd tot woning na oplevering door de gerechtigde nog niet zijn verkocht en geleverd of in gebruik gegeven aan (een) derde(n), is de bijdrage-

plicht met betrekking tot het betreffende Appartementsrecht beperkt tot de bijdrage in de kosten van verzekeringen, schoonmaken, elektra alsmede bestuurs- en beheerkosten. Indien geen voorschotbijdragen worden gestort, zullen de gezamenlijke kosten door de administrateur rechtstreeks aan de Eigenaars worden doorberekend."

Artikel 18.4

Aan Artikel 18 wordt toegevoegd:

"18.4 Ondersplitsing van een Appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de Vergadering."

Artikel 24.3

Artikel 24.3 wordt gewijzigd als volgt:

"24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, luchtwamtepompen met buitenunit, WTW-kasten, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement, met dien verstande dat het een Eigenaar van een (mede) tot woning bestemd Privé-gedeelte is toegestaan het balkon/terras af te sluiten door middel van de daartoe aangeboden standaard meerwerkoptie aangebracht tijdens de bouw van het Gebouw, of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering onder verantwoordelijkheid van een Eigenaar. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten."

Artikel 25.4 en 25.5

Aan Artikel 25 wordt toegevoegd:

"25.4 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde zijn de Eigenaars die gerechtigd zijn tot de Appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 57 ieder zonder toestemming van de Vergadering gerechtigd om installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen, waaronder mede begrepen luchtwamtepompen met buitenunits en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van hun Privé-gedeelte aan te brengen op het gemeenschappelijke dak bo-

ven de derde verdieping, alsmede de daartoe noodzakelijke dakdoorvoeren te realiseren.

Voorts zijn de Eigenaars die gerechtigd zijn tot de Appartementsrechten met de indexnummers 43 tot en met 57, in afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde, ieder zonder toestemming van de Vergadering gerechtigd om zonnepanelen met daarbij behorende leidingen aan te brengen op het gemeenschappelijke dak boven de derde verdieping, alsmede de daartoe noodzakelijke dakdoorvoeren te realiseren.

Indien een Eigenaar vorenbedoelde voorzieningen wenst aan te brengen, dient hij het Bestuur vóór de aanvang van de werkzaamheden van zijn voornemen in kennis te stellen onder overlegging van de installatie- en bouwtekeningen. De voorzieningen zullen uitsluitend door een erkende aannemer mogen worden aangebracht. Uitsluitend na goedkeuring van het Bestuur zal met het werk een aanvang mogen worden genomen. De bereikbaarheid van het dak zal in overleg met het Bestuur of de Beheerder worden vastgesteld. Het Bestuur zal haar goedkeuring niet onthouden anders dan op grond van objectief redelijke gronden en dient binnen één maand nadat de aanvraag is ontvangen te beslissen. Indien het Bestuur niet binnen genoemde termijn heeft besloten, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend. Schade als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen zal geheel voor rekening en risico van de betreffende Eigenaar zijn, waaronder begrepen schade welke eventueel ontstaat indien als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen garanties op de dakbedekking komen te vervallen. Voorts zal het onderhoud van de voorzieningen geheel voor rekening van de desbetreffende Eigenaar zijn. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van het dak (inclusief de waterkerende laag) of de dakbedekking, waarvan de kosten voor rekening van de Vereniging zijn, dient de betreffende Eigenaar de voorzieningen voor eigen rekening af te koppelen, tijdelijk te verwijderen en te herplaatsen. Zodanige Eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in Artikel 30.3 wordt bepaald.

“25.5 De toestemming van de Vergadering als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, alsmede de toestemming/goedkeuring van het Bestuur als bedoeld in Artikel 25, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw en/of samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de

aannemingsovereenkomst gesloten tussen een door de gerechtigde aangewezen aannemer en een Eigenaar van een Privé-Gedeelte, is niet vereist. Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw respectievelijk samenvoeging naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde Eigenaar moeten komen, kan zulks bij Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. Vorenbedoelde toestemming zal na de algehele oplevering van het Gebouw voor elke Eigenaar wel zijn vereist."

Artikel 27.2 onder a

Artikel 27.2 onder a wordt gewijzigd als volgt:

"27.2 a. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende privaatrechtelijke- of publiekrechtelijke beperkingen, een beroep of bedrijf in een Privé-gedeelte dat is bestemd tot woning uit te oefenen of te doen uitoefenen, met dien verstande dat het niet is toegestaan in een Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen."

Artikel 28.1 van annex 2

Artikel 28.1 van annex 2 wordt gewijzigd als volgt:

"28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan en dient te worden aangebracht met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.
Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende.
Vanuit de bouw zijn de Privé-gedeelten voorzien van zwevende dekvloeren met vloerverwarming.
Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de Privé-gedeelten - met uitzondering van de badkamer(s), keuken(s) en toiletruimte(n) - is slechts toegestaan onder de volgende uitvoeringsvoorwaarden:

- er mag onder die vloerbedekking geen isolerende onderlaag worden aangebracht omdat deze de (isolerende)werking van de zwevende vloerconstructie teniet doet;
- de vloerbedekking moet rondom vrijgehouden worden van de wanden en eventuele plinten moeten vrijgehouden worden van de vloer.

Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste."

Artikel 28.11 van annex 2

Artikel 28.11 van annex 2 wordt gewijzigd als volgt:

"28.11 Een ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld."

Artikel 31

Artikel 31 wordt gewijzigd als volgt:

"31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van water, wamtenet, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

31.3 Voor iedere Eigenaar of Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten is op het gebalanceerd (WTW) ventilatiesysteem, geldt het navolgende:

- a. de plafond- en wandroosters van het gebalanceerd (WTW) ventilatiesysteem in een Privé-gedeelte mogen niet van stand worden gewijzigd;

- b. de apparatuur van het gebalanceerd (WTW) ventilatiesysteem in of aan een buitengevel van een Privé-gedeelte mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie door de administrateur of diens vervanger daartoe opdracht is gegeven;
- c. het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op het gebalanceerd (WTW) ventilatiesysteem."

Artikel 33.2

Aan Artikel 33.2 wordt toegevoegd:

" De maximale vloerbelasting voor de balkons (inclusief vloerafwerking, eventuele beplanting en/of erfafscheiding) bedraagt twee honderd vijftig kilo per vierkante meter (250 kg/m²)."

Artikel 56

Artikel 56.1.b wordt vervangen door:

"56.1 b. Besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het bepaalde in Artikel 10.3 voor rekening komen van één of meerdere Eigenaars, kunnen uitsluitend worden genomen door die Eigenaar(s). In dat geval zal iedere andere Eigenaar één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende Eigenaars de overige stemmen van het totaal aantal van eenduizend (1.000) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8."

Artikel 61.1

In afwijking van het bepaalde in Artikel 61.1 draagt het Bestuur de administratie voor de periode tot een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw op aan ##, gevestigd en kantoor houdend aan de ## te ##, Telefoon: ##.

J. OVERGANGSBEPALINGEN

1. De eventuele bepalingen in het Reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. De Vergadering van eigenaars en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een

langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

3. 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 is overgedragen.

K. BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige Bestuurder van voormelde Vereniging van eigenaars en tot Voorzitter van de eerste Vergadering(en).

L. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op een en dertig december van het eerste daarop volgende jaar.

M. VOLMACHT

Van voormelde schriftelijke volmacht blijkt uit één onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht.

N. SLOT AKTE

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om