

Rotterdam OZ4 40123/197

25-04-2003 09:00

KLEIN MR L.C. / la/lck/12249/1/terra woningen bv

met 8 vervolblad(en)

Aa



20030425001277

8 volbladen

nr 44793

Kadaster

OPHEFFING SPLITSING EN HERSPLITSING VAN
ELZENHORST 1 TOT EN MET 64 TE WADDINXVEEN

*/LA/LCK/12249/1

Heden vierentwintig april -----
tweeduizend drie, verscheen voor mij, -----
mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam: -----
mevrouw mr. Tanya Elvira Daisy Hicks, kantooradres Prinses Irenestraat 43,
1077 WV Amsterdam, geboren te Amsterdam op zesentwintig november negen-
tienhonderd tweeënzeventig, -----
handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid Terra Woningen B.V., gevestigd te 's-Gravenhage,
kantoor houdende De Entree 43, 1101 BH Amsterdam Zuidoost, ingeschreven in
het handelsregister onder nummer 33289257. -----
Van de volmachtverlening blijkt uit aangehechte onderhandse volmacht. -----

OPHEFFING SPLITSING -----

De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen: -----
Terra Woningen B.V. is gerechtigd tot de volgende registergoederen: -----
de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B
nummer 6669 A 1 tot en met A 64, omvattende: -----
a. de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daarop staande
flatgebouw, bevattende vierenzestig woningen met bergingen en verder
toebehoren, plaatselijk bekend Elzenhorst 1 tot en met 64 te Waddinxveen,
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend ge-
meente Waddinxveen, sectie B nummer 5488, groot twintig are; -----
b. de rechten op het uitsluitend gebruik van de woningen, balkons en
bergingen, plaatselijk bekend Elzenhorst 1 tot en met 64 te Waddinxveen, ---
door Terra Woningen B.V. verkregen door de overschrijving ten hypotheek-
kantore te Rotterdam op negenentwintig september negentienhonderd
zevenentachtig in deel 9708 nummer 1 van het afschrift van een akte van
overdracht ten titel van interne reorganisatie, houdende afstand van het recht

Hyp. 4

om ontbinding der overeenkomst te vorderen, op achtentwintig september negentienhonderd zevenentachtig voor notaris mr. F.A.A. Duynstee te 's-Gravenhage verleden. -----

Het gebouw is gesplitst in vierenzestig appartementsrechten bij akte op twee oktober negentienhonderd éénentachtig voor notaris mr. J.A.J. Setz te 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zes oktober negentienhonderd éénentachtig in deel 7250 nummer 30. -----

Voormelde appartementsrechten zijn niet met inschrijvingen van hypotheken of beslagen belast. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze voormelde splitsing op te heffen, zodat Terra Woningen B.V. weer gerechtigd is als eigenaar tot het moederperceel kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 5488. -----

HERSPLITSING -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens bij deze over te gaan tot splitsing van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Elzenhorst 1 tot en met 64 te Waddinxveen en de daarbij behorende grond, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 5488, groot twintig are. -----

In verband daarmee verklaarde de comparant, handelend als gemeld:-----

- a. dat voormeld gebouwd en de grond zijn uitgelegd in een nieuwe tekening bestaande uit één bladzijde, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, van welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek een afschrift aan deze akte zal worden gehecht en op welke tekening door de bewaarder van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato vierentwintig april tweeduizend drie is verklaard dat de complexaanduiding is 7606 A;-----
- b. dat een vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet blijkens aangehecht stuk is verleend en onherroepelijk is geworden; -----

Kadaster

- c. dat op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer;-----
- d. dat het gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond éénhonderd achtentwintig appartementsrechten zal omvatten, te weten: -----
1. acht appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Elzenhorst 1 tot en met 8 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 1 (nummer 8), A 2 (nummer 7), A 3 (nummer 6), A 4 (nummer 5), A 5 (nummer 4), A 6 (nummer 3), A 7 (nummer 2) en A 8 (nummer 1);-----
 2. acht appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Elzenhorst 9 tot en met 16 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 9 (nummer 16), A 10 (nummer 15), A 11 (nummer 14), A 12 (nummer 13), A 13 (nummer 12), A 14 (nummer 11), A 15 (nummer 10) en A 16 (nummer 9);-----
 3. acht appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde verdieping, plaatselijk bekend Elzenhorst 17 tot en met 24 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 17 (nummer 24), A 18 (nummer 23), A 19 (nummer 22), A 20 (nummer 21), A 21 (nummer 20), A 22 (nummer 19), A 23 (nummer 18) en A 24 (nummer 17);-----
 4. acht appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Elzenhorst 25 tot en met 32 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 25 (nummer 32), A 26 (nummer 31), A 27 (nummer 30), A 28 (nummer 29), A 29 (nummer 28), A 30 (nummer 27), A 31 (nummer 26) en A 32 (nummer 25);-----
 5. acht appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend

Elzenhorst 33 tot en met 40 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 33 (nummer 40), A 34 (nummer 39), A 35 (nummer 38), A 36 (nummer 37), A 37 (nummer 36), A 38 (nummer 35), A 39 (nummer 34) en A 40 (nummer 33); -----

6. acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Elzenhorst 41 tot en met 48 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 41 (nummer 48), A 42 (nummer 47), A 43 (nummer 46), A 44 (nummer 45), A 45 (nummer 44), A 46 (nummer 43), A 47 (nummer 42) en A 48 (nummer 41); -----

7. acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Elzenhorst 49 tot en met 56 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 49 (nummer 56), A 50 (nummer 55), A 51 (nummer 54), A 52 (nummer 53), A 53 (nummer 52), A 54 (nummer 51), A 55 (nummer 50) en A 56 (nummer 49); -----

8. acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de achtste verdieping, plaatselijk bekend Elzenhorst 57 tot en met 64 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 57 (nummer 64), A 58 (nummer 63), A 59 (nummer 62), A 60 (nummer 61), A 61 (nummer 60), A 62 (nummer 59), A 63 (nummer 58) en A 64 (nummer 57); -----

9. vierenzestig appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7606 A 65 tot en met A 128.-----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----

a. de splitsing in éénhonderd achtentwintig appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen, terwijl de juridische splitsing zal geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk

Kadaster

Wetboek, waarna alle voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan Terra Woningen B.V.; -----

b. over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----

voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 11905 nummer 1. -----

De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voorzover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld. -----

De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing. -----

Alsnu verklaarde de comparant voormeld bijzonder reglement voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten vast te stellen, waarbij hierna onder "eigenaar" wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 4 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: -----

Artikel 2 lid 1 luidt: -----

De eigenaars zijn voor de navolgende breukdelen in de gemeenschap gerechtigd: -----

a. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 65 tot en met 128: ieder voor één/zeshonderd veertigste (1/640ste) gedeelte; -----

b. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 64: ieder voor negen/ zeshonderd veertigste (9/640ste) gedeelte. -----

Artikel 2 lid 3 luidt: -----

De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten welke voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat: -----

- a. de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken welke rechtstreeks behoren bij dan wel uitsluitend dienstbaar zijn aan de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 64, zoals onder meer de tuin, de stoep, de entreehallen, het trappenhuis, de hallen op de verdiepingen met het daaraan grenzende balkon, de galerijen met de galerijhekken, de balkonconstructies en de balkonhekken, de hoogspanningsruimte, de containerruimte, de hydrofooruimte met de hydrofoorinstallatie, de liftschacht, de liftmachineruimte en de liftinstallatie, de centrale verwarmingsruimte in de dakopbouw en op de begane grond en de centrale verwarmingsinstallatie, de briefkasten, de bel-, huistelefoon- en deuropenerinstallatie, de verlichtingsinstallatie van de entreehallen, van het trappenhuis en de hallen op de verdiepingen en van de galerijen voor gelijke delen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 64; -----
- b. de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten met betrekking tot de gangen gelegen tussen de appartementsrechten met de indices 65 tot en met 128, de toegangsdeuren van deze gangen en de verlichtingsinstallatie van deze gangen en van de bergingen voor gelijke delen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van die appartementsrechten; -----
- c. de in artikel 3 sub c bedoelde kosten, uitsluitend voor zover deze betrekking hebben op de door de vereniging aan het bestuur voor de uitvoering van haar werkzaamheden verschuldigde vergoeding, voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 128, te verdelen in verhouding tot de bedragen zoals deze per appartementsrecht door de vereniging met het bestuur voor de uitvoering van haar werkzaamheden zijn/worden overeengekomen; -----
- d. de in artikel 3 sub h bedoelde kosten (verwarmingskosten) waaronder onder meer dienen te worden verstaan de kosten voor en ten behoeve van de exploitatie van de centrale verwarmingsinstallatie, het serviceonderhoud daarvan, het vegen van de centrale verwarmingsschoorsteen, het schoonhouden van de centrale verwarmingsruimte, de warmteverbruikmeting, kos-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ten van Viterra Energy Services B.V. of een andere deskundige op het gebied van warmteverbruikmeting, kosten van de administratie van de warmtevoorziening, waaronder het opmaken van de afrekeningen, geheel voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 64. -----

Deze kosten worden tussen de eigenaars van die appartementsrechten verdeeld overeenkomstig een verdeling die is gebaseerd op de registratie van het warmteverbruik door warmteverbruikmeters, welke verdeling wordt opgemaakt door Viterra Energy Services B.V. dan wel door een andere door het bestuur aan te wijzen deskundige op het gebied van warmteverbruikmeting. -----

De op deze wijze opgemaakte verdeling van de in artikel 3 sub h bedoelde kosten is bindend voor alle betrokkenen. -----

Bij gebreke van casu quo niet werken van de warmteverbruikmeters wordt het betreffende verbruik door het bestuur dan wel door een door het bestuur aan te wijzen deskundige op het gebied van warmteverbruikmeting bepaald;

e. de in artikel 3 sub i bedoelde kosten voor gelijke delen voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 64, met uitzondering van:-----

de kosten welke betrekking hebben op het schoonhouden van en op de verlichting van de tussen de bergingen gelegen gangen alsmede op de kosten van het electriciteitsverbruik van de verlichting van de bergingen, welke kosten voor gelijke delen voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 65 tot en met 128. -----

Aan artikel 3 sub a, b en c wordt toegevoegd:-----

voor zover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna sub h bedoeld dan wel onder service als hierna sub i bedoeld. -----

Artikel 3 sub i wordt vervangen door:-----

i. de kosten uit hoofde van de service (leveringen en diensten) waaronder begrepen de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen. -----

De eerste zin van artikel 4 lid 1 luidt: -----

Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één juli tot en met dertig juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf de datum waarop de vereniging in werking treedt tot en met de dertigste juni daaropvolgende, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. -----

Aan artikel 4 lid 1 wordt toegevoegd: -----

De exploitatierekening zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h en i. -----

Aan lid 3 van artikel 4 worden twee zinnen toegevoegd luidende:-----

Overschotten op de in de laatste zin van lid 1 bedoelde onderdelen zullen voor wat betreft de in artikel 3 sub h bedoelde kosten steeds aan de eigenaars worden gerestitueerd. -----

Tenzij de vergadering anders besluit geldt dit ook voor de in artikel 3 sub i bedoelde kosten. -----

Aan artikel 5 lid 1 wordt toegevoegd: -----

De begroting zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h en i. -----

Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt: -----

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 ad vijfduizend euro (€ 5.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. -----

Artikel 9 lid 1 sub a luidt: -----

de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé-gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en

Kadaster

het privé-gedeelte, de deuren welke de gemeenschappelijke ruimten met elkaar verbinden, de tuin, de stoep, de entreehallen, de gangen tussen de bergingen, het trappenhuis, de hallen op de verdiepingen met het daaraan grenzende balkon, de galerijen met de galerijhekken, de balkonconstructies en de balkonhekken, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de centrale verwarmingsruimte in de dakopbouw en op de begane grond, de containerruimte, de hydrofoorroimte, de hoogspanningsruimte, de liftmachineruimte en alle overige op de splitsingstekening als gemeenschappelijk aangegeven ruimten alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten; -----

In artikel 9 lid 1 sub b vervalt:-----

“(met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten)”.-----

Aan artikel 11 wordt een zin toegevoegd luidende:-----

Overal waar in het reglement wordt gesproken van “het huishoudelijk reglement” wordt gelezen “het huishoudelijk reglement, zo dit er is”.-----

Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd:-----

Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-(schotel)antennes.-----

Aan artikel 14 wordt toegevoegd:-----

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service- en/of verwarmingskosten.-----

De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.-----

Artikel 17 lid 4 luidt:-----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.-----

De bestemming van de privé-gedeelten is ten aanzien van:-----

elk van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 64: woning ;-----

elk van de appartementsrechten met de indices 65 tot en met 128: berging te gebruiken door een eigenaar of gebruiker van een woning in het gebouw.-----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met

toestemming van de vergadering. -----

Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrokken door de vergadering. -----

De privé-gedeelten bestemd tot berging mogen niet afzonderlijk van een privé-gedeelte bestemd tot bewoning worden vervreemd, geheel of gedeeltelijk worden verhuurd of aan derden in gebruik worden gegeven, in die zin dat de eigenaar casu quo gebruiker van een privé-gedeelte bestemd tot bewoning altijd de beschikking dient te hebben over een privé-gedeelte bestemd tot berging. -----

Aan artikel 18 lid 2 wordt een zin toegevoegd: -----

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging. -----

Artikel 18 lid 6 luidt: -----

Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt. -----

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

Artikel 19 wordt aangevuld met: -----

Hetzelfde geldt voor reclame-installaties en andere installaties. -----

Installaties welke thans op grond van een toestemming van degenen die voordien eigenaren van het gebouw waren, aanwezig zijn, kunnen niet op grond van een besluit van de vergadering worden verwijderd, tenzij die toestemming de mogelijkheid van beëindiging inhoudt. -----

Aan artikel 20 wordt toegevoegd: -----

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé-gedeelte hoorbaar is. -----

Aan artikel 24 lid 1 wordt toegevoegd: -----

Kadaster

De in de vorige zin vermelde verklaring behoeft niet te worden ondertekend en te worden afgegeven indien de gebruiker zich tot naleving heeft verplicht in de desbetreffende huurovereenkomst. -----

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht op eerste verzoek van het bestuur de betreffende huurovereenkomst ter inzage te verstrekken. -----

Aan artikel 25 lid 1 wordt toegevoegd: -----

De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een gebruiker van een appartementsrecht worden verlangd indien de eigenaar van dat appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de vereniging. -----

Artikel 28 lid 3: -----

Voor "artikel 38 zesde lid" dient gelezen te worden "artikel 38 zevende lid". ----

Aan artikel 28 lid 6 wordt toegevoegd: -----

en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die zekerheid dan terstond te verstrekken. -----

Artikel 30 lid 2 luidt: -----

De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Elzenhorst 1 tot en met 64 te Waddinxveen" en is gevestigd te Waddinxveen. ---

Artikel 33 lid 3 luidt: -----

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste vijftientig procent (25%) van het totale aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. -----

Artikel 34 lid 2 luidt: -----

Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt zeshonderd veertig (640).-----

Voor elk appartementsrecht worden zoveel stemmen uitgebracht als de teller van het breukdeel van het appartementsrecht in de gemeenschap aangeeft. ---

Artikel 37 lid 1 wordt aangevuld met een nieuwe zin luidende als volgt: -----

Besluiten tot het doen van uitgaven welke slechts voor rekening komen van een bepaalde eigenaar of een groep van eigenaars zullen echter alleen kunnen worden genomen door laatstbedoelde eigenaar(s). -----

Aan artikel 38 lid 1 wordt toegevoegd: -----

Indien de vergadering besluit tot het aan de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken aanbrengen van voorzieningen dienende tot verbetering van het wooncomfort, is een eigenaar die op het aanbrengen van dergelijke voorzieningen geen prijs stelt niet verplicht in de kosten daarvan bij te dragen. -----

Artikel 39 lid 1 wordt aangevuld met een nieuwe zin luidende als volgt: -----

De vergadering heeft de mogelijkheid tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in de vorige zinsnede. -----

BIJZONDERE BEPALINGEN -----

Terzake van bijzondere bepalingen wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 1 en 4 tot en met 12 van de Algemene Regelen bij verkoop van bouwterreinen door de gemeente Waddinxveen, vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente Waddinxveen van negenentwintig augustus negentienhonderd achtenzestig, vastgelegd in een akte, op vier december negentienhonderd achtenzestig voor J. in 't Hol, notaris te Waddinxveen verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zes december negentienhonderd achtenzestig in deel 3925 nummer 55, luidende:-----

Paragraaf I-----

ALGEMEEN.-----

Artikel 1. -----

In deze verordening wordt verstaan onder: -----

Verordening inzake de aansluiting op het gemeenschappelijk antenne-systeem van de gemeente Waddinxveen:-----

de gelijknamige verordening vastgesteld bij raadsbesluit van twintig januari negentienhonderd zes en zestig, zoals dat besluit naderhand is of wordt gewijzigd casu quo opnieuw vastgesteld; -----

de gemeente: de gemeente Waddinxveen;-----

het verkochte: bouwterrein tot verkoop waarvan is besloten, terwijl de overdracht in eigendom bij notariële akte wordt of zal worden geregeld. -----

Paragraaf II. -----

VOORWAARDEN, BEPALINGEN EN BEDINGEN. -----

Kadaster*Artikel 4. -----*

1. De gemeente behoudt zich het recht voor en de koper moet toestaan, dat in verband met het door de Gemeente uitgevoerde of uit te voeren rioleringsplan en het aangelegde of nog aan te leggen leidingennet van nutsbedrijven, in het verkochte kabels en leidingen worden aangebracht, instandgehouden en onderhouden en eventueel - voor onderhoud en/of vernieuwing - de hiertoe nodige ontgravingen en verdere werkzaamheden worden uitgevoerd. -----

De aanwezigheid van voor de overdracht in eigendom in het verkochte aangebrachte kabels en leidingen moet door koper worden gedoogd. -----

2. Voor de in het voorgaande lid bedoelde werkzaamheden geldt de bepaling dat de gemeente moet zorgdragen dat het terrein waar die werkzaamheden zijn uitgevoerd, in de vóór de uitvoering bestaande toestand op haar kosten wordt hersteld. -----

3. De gemeente heeft het recht de uit lid 1 en 2 voortvloeiende rechten en vorderingen, in het algemeen belang, te cederen aan het betreffende nutsbedrijf. -

Artikel 5. -----

1. De koper verplicht zich, ten aanzien van het door de gemeente aan te leggen gemeenschappelijk antenne-systeem, bij het passeren van de notariële akte van verkoop de ingevolge de "Verordening inzake de aansluiting op het gemeenschappelijk antenne-systeem van de gemeente Waddinxveen", vastgesteld bij raadsbesluit van twintig januari negentienhonderd zes en zestig zoals dat besluit naderhand is of wordt gewijzigd casu quo opnieuw vastgesteld, verschuldigde vergoeding voor de aansluiting op dat systeem te betalen. -----

2. De in het voorgaande lid bedoelde vergoeding moet door de gemeente worden terugbetaald indien de aansluiting op het gemeenschappelijk antenne-systeem niet vóór een in het besluit tot verkoop genoemde datum mocht zijn tot standgekomen, tenzij de niet-totstandkoming vóór die datum in redelijkheid de gemeente niet kan worden aangerekend. -----

Over de terug te betalen vergoeding is geen rente verschuldigd. -----

Artikel 6. -----

Zodra de aansluiting op het gemeenschappelijk antenne-systeem is totstandgekomen en daarvan gebruik kan worden gemaakt is de koper

verplicht aan de gemeente of aan een door deze aan te wijzen derde een bijdrage te betalen in de exploitatiekosten daarvan overeenkomstig de "Verordening inzake de aansluiting op het gemeenschappelijk antenne-systeem."-----

Artikel 7.-----

1. De Gemeente behoudt zich het recht voor en de koper moet toestaan dat de in verband met het gemeenschappelijk antenne-systeem waarop de woning welke op de over te dragen grond in aanbouw is, is of zal worden aangesloten, aangelegde of nog aan te leggen leidingen in stand worden gehouden.-----

Onder deze instandhouding zijn begrepen de controle, het onderhoud en wijzigingen en vernieuwingen, terwijl de hiertoe nodige ontgravingen en/of andere werkzaamheden door of namens de gemeente kunnen worden uitgevoerd.-----

De aanwezigheid van de vóór de overdracht in eigendom aangelegde leidingen moet door koper worden gedoogd.-----

2. Voor de in het voorgaande lid bedoelde werkzaamheden geldt de bepaling dat de gemeente moet zorgdragen dat het terrein en de daarop eventueel gestichte opstallen, waar die werkzaamheden zijn uitgevoerd in de vóór die uitvoering bestaande toestand op haar kosten worden hersteld.-----

Artikel 8.-----

De koper is verplicht met de gemeente de gebruikelijke overeenkomst te sluiten terzake van de aansluiting op het gemeenschappelijk antenne-systeem zodra daarvan ten behoeve van de op het verkochte in aanbouw zijnde of gebouwde woning dan wel andere opstallen gebruik wordt gemaakt.-----

Artikel 9.-----

Eventueel ontgraven grond uit het verkochte mag niet worden afgevoerd, doch moet aan de gemeente ter beschikking worden gesteld.-----

Artikel 10.-----

Zolang op het verkochte nog geen opstallen zijn voltooid, moet dit door de koper zorgvuldig worden onderhouden.-----

Artikel 11.-----

1. De koper is verplicht en verbindt zich voor zichzelf en voor zijn

Kadaster

rechtverkrijgenden jegens de gemeente om het, op de koop betrekking hebbende, bepaalde in de voorgaande artikelen 1 en 4 tot en met 10 en artikel 12, zomede het bepaalde in dit artikel, bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht en de latere overdracht daarvan als verplichting aan de nieuwe eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde ten behoeve van de gemeente op te leggen en voor deze aan te nemen en om in verband hiermede in de akte van overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte of verlening of overdracht van het zakelijk genotsrecht, te verwijzen naar het bepaalde in voormelde op de koop betrekking hebbende artikelen, waarbij geacht zal worden dat zo nodig de aanduiding "de koper" zal worden vervangen door de naam van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsgerechtigde. -----

2. Het bepaalde in het vorige lid is eveneens van toepassing ten aanzien van die bepalingen en bedingen welke in de te nemen besluiten tot verkoop van bouwterrein daartoe met name zijn genoemd. -----

Artikel 12. -----

1. De koper, iedere opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde is bij overtreding of niet-nakoming van één of meer der op te leggen verplichtingen, voortvloeiende uit één of meer van de in de voorgaande artikelen 1, 4 tot en met 11 opgenomen bepalingen en bedingen in verzuim door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zelve, zonder dat daartoe enige sommatie of ingebrekestelling zal zijn vereist. -----

Terzake van iedere overtreding of niet nakoming van die bepalingen verbeurt de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van Tien duizend gulden -----

(f. 10.000,--) onverminderd de bevoegdheid van de gemeente de eventueel meer geleden schade van de koper, casu quo de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde te vorderen. -----

De hiervoor omschreven boete kan bij besluit tot verkoop op een hoger casu quo lager bedrag worden gesteld. -----

2. Het bepaalde in het voorgaande lid is eveneens van toepassing ten aanzien

van die bepalingen en bedingen welke in de te nemen besluiten tot verkoop van bouwterrein daartoe met name zijn genoemd; -----

en naar het bepaalde, voorkomende in de akte op dertig juli negentienhonderd negenenzeventig voor notaris mr. P.W. van der Ploeg te Amsterdam verleden akte, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op éénendertig juli negentienhonderd negenenzeventig in deel 6428 nummer 2, waarin is vermeld: -----

Partijen komen nog overeen dat de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen bij de op het verkochte te stichten woningen geschiedt door of vanwege de gemeente, voor rekening van de koopster, terwijl deze bepaling geacht wordt deel uit te maken van de Algemene Regelen als hiervoren omschreven, mede gezien de bepalingen van de artikelen 11 en 12 dezer Algemene Regelen. -----

OPSTALRECHT MET RECHTEN UIT HOOFDE VAN EEN KWALITATIEVE VERPLICHTING -----

Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat ter gelegenheid van de overdracht van een appartementsrecht aan een derde een opstalrecht ten behoeve van Terra Woningen B.V. zal worden gevestigd met een kwalitatieve verplichting om op het boven de woningen gelegen dak van het gebouw - tegen vergoeding - ruimten ter beschikking te stellen aan derden voor het daarop plaatsen van telecommunicatie- apparatuur en/of [licht]reclames. -----

Daartoe verkrijgt en aanvaardt Terra Woningen B.V. bij deze onder opschortende voorwaarde van de overdracht van een appartementsrecht aan een derde een opstalrecht met de rechten uit hoofde van een kwalitatieve verplichting. -----

De inhoud van deze rechten is als volgt: -----

1. Terra Woningen B.V. en de vennootschappen waarmee zij in een concern is gelieerd, zullen het recht hebben, zonder enige tegenprestatie aan de vereniging van eigenaars en/of de eigenaren van de appartementsrechten verschuldigd te zijn of te worden, om op/aan het gebouw telecommunicatie-apparatuur en/of [licht]reclames en de benodigde kabels en andere

Kadaster

relevante voorzieningen aan te [doen] brengen, te [doen] onderhouden en te [doen] repareren en vernieuwen, zulks voor rekening en risico van voormelde vennootschappen. -----

De vereniging van eigenaars en de eigenaars van de appartementsrechten dienen dit te dulden. -----

2. Voormelde rechten zullen voortduren zolang het gebouw bestaat. -----

3. Voormelde vennootschappen kunnen vorenstaande rechten te allen tijde door afstand beëindigen. -----

4. Voormelde vennootschappen en de derden aan wie het recht tot plaatsing van voormelde objecten door deze vennootschappen is verleend hebben te allen tijde het recht om het gebouwen het dak van het gebouw te [doen] betreden voor het verrichten van alle noodzakelijke werkzaamheden in verband met voormelde apparatuur, installaties en andere relevante voorzieningen. -----

KWALITATIEVE VERPLICHTING -----

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat bij elke overdracht van een appartementsrecht zal worden gevestigd ten behoeve van Terra Woningen B.V. een kwalitatieve verplichting om een appartementsrecht met bestemming berging niet te verkopen en te leveren anders dan in combinatie met een appartementsrecht met bestemming woning. -----

Deze akte is heden verleden te Amsterdam. -----

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk meegedeeld en toegelicht. -----

De verschenen persoon verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. --

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris, om acht uur en vijfenveertig minuten. -----

(Volgt ondertekening)

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

[Getekend]: L.C. Klein, not.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[Getekend]: L.C. Klein, not.

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a cursive 'C' and a horizontal line. The signature is written on a white background.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 25-04-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40123 nummer 197.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20030425000025.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

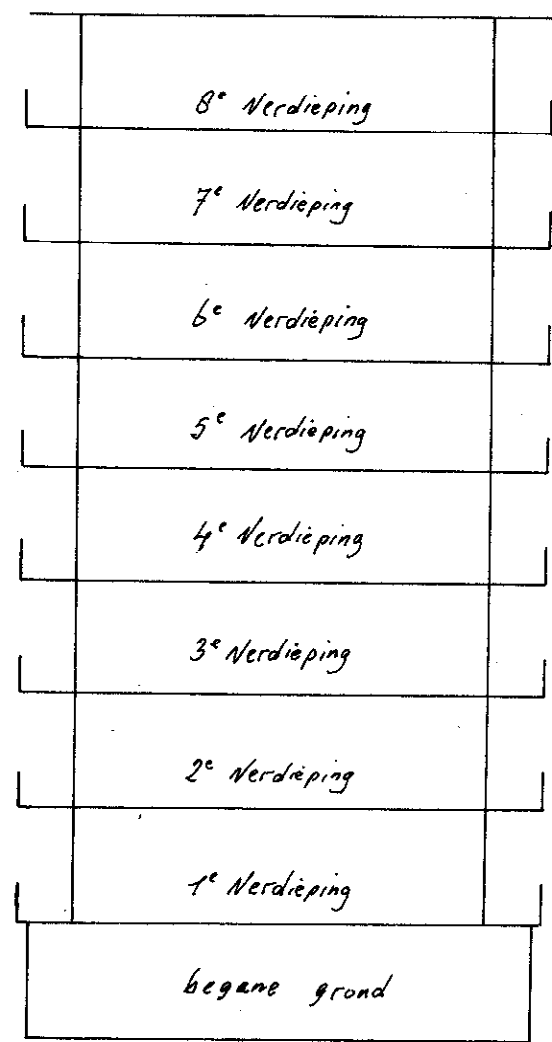
VOORBENOMEN SPLITTING IN
APPARTEMENTSRECHTEN V.H. NAD. PERCEEL
GEMEENTE WADDINXVEEN
SECTIE B NR. 5488
D.D. 20/3/2003
DE NOTARIS,

Complex aanduiding:
Rotterdam, 24 MAART 2003
De bewaarder van de dienst van het
kadaster en de openbare registers,
mr. H. Hommes

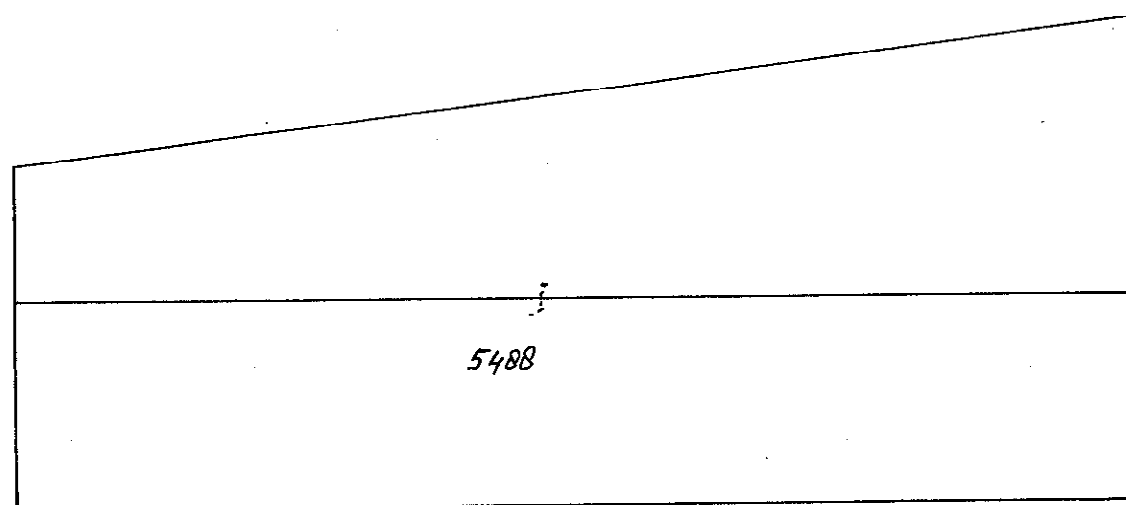
Klein Binnenkade Notarissen
Mr Laura C. Klein
notaris
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM

Uitgegeven VOOR AFSCHRIFT:
(Getekend) L.C. Klein, not.
De ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam en wonende aldaar,
verklaart dat deze tekening eenskluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden
stuk.

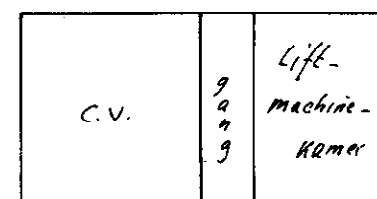
Bijlage 20030425-000025
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40123 nummer 197
te Rotterdam



DOORSNEDEN A-B
1:200

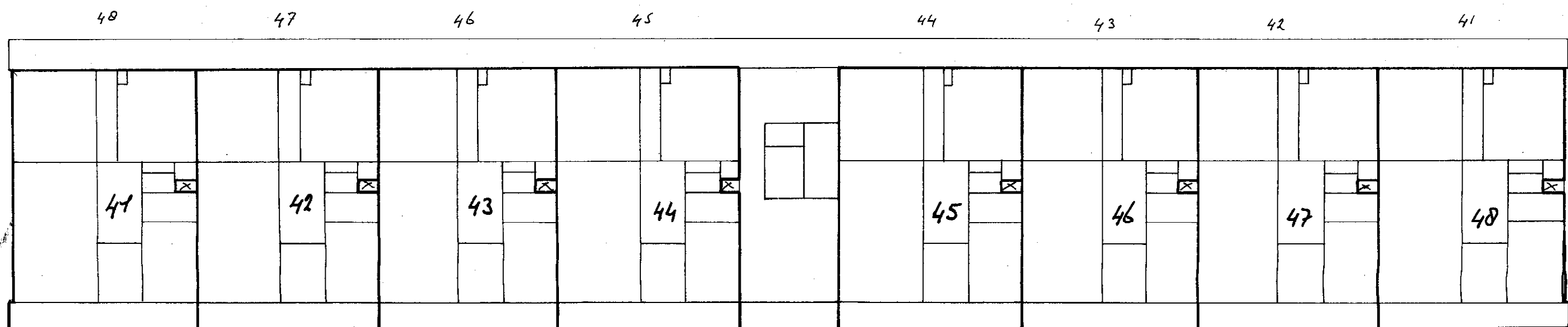


ELZENHORST
SITUATIE
1:500

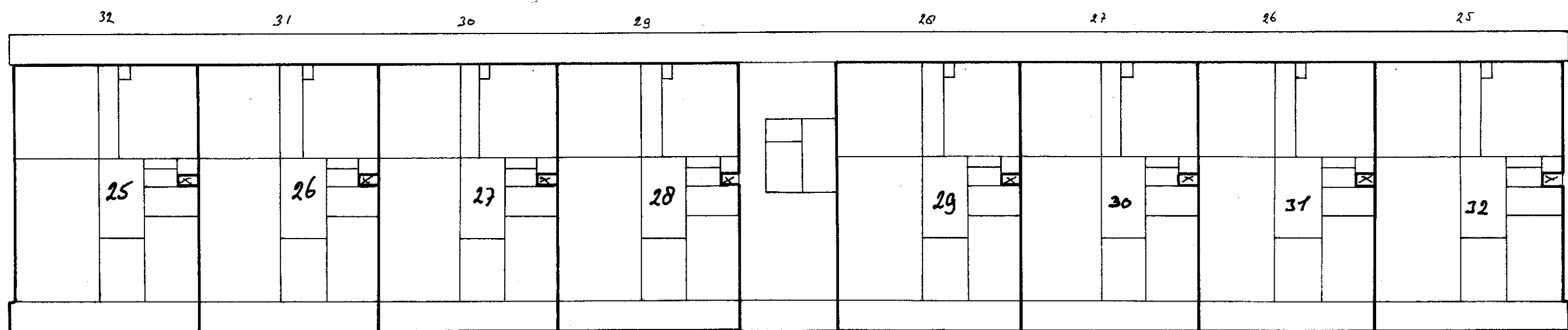


DAK OP BOUW
1:200

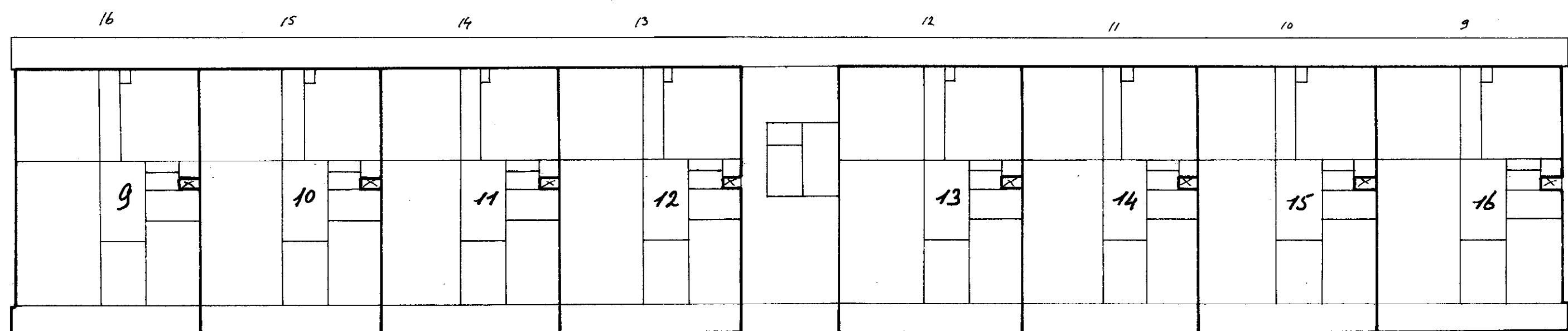
☒ = LEENRECHTAPLEK



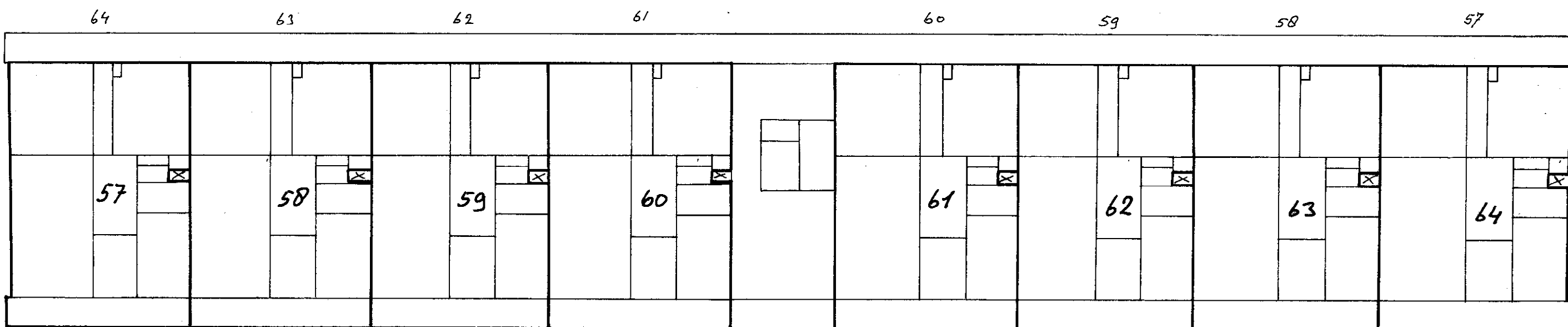
6e VERDIEPING
1:200



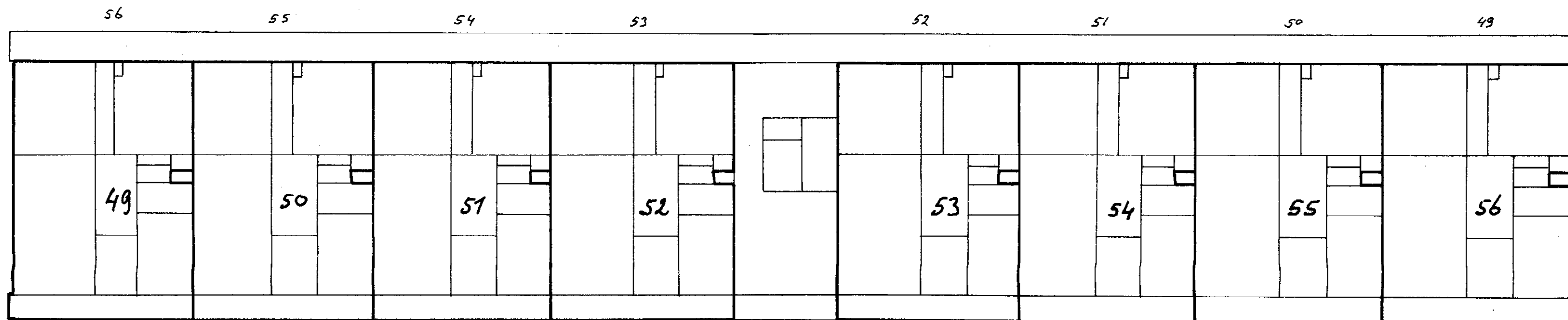
4e VERDIEPING
1:200



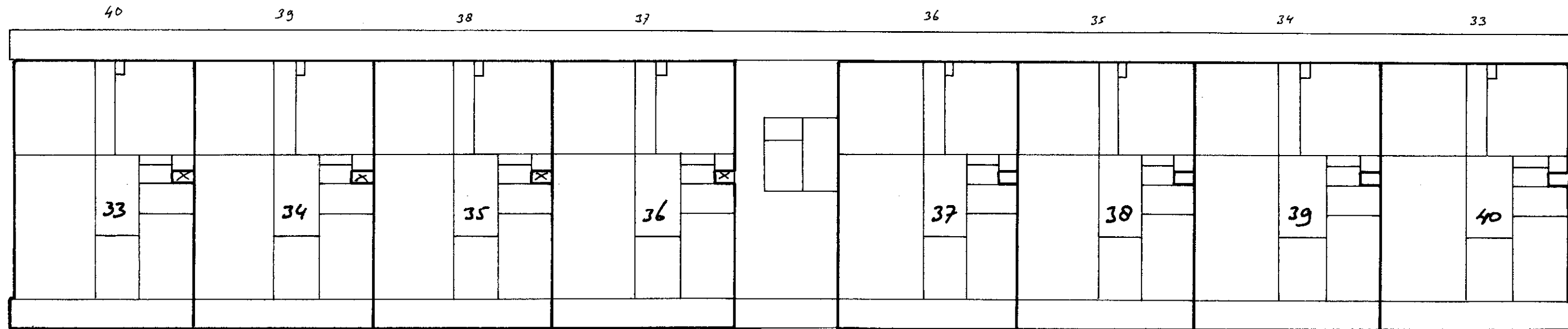
2e VERDIEPING
1:200



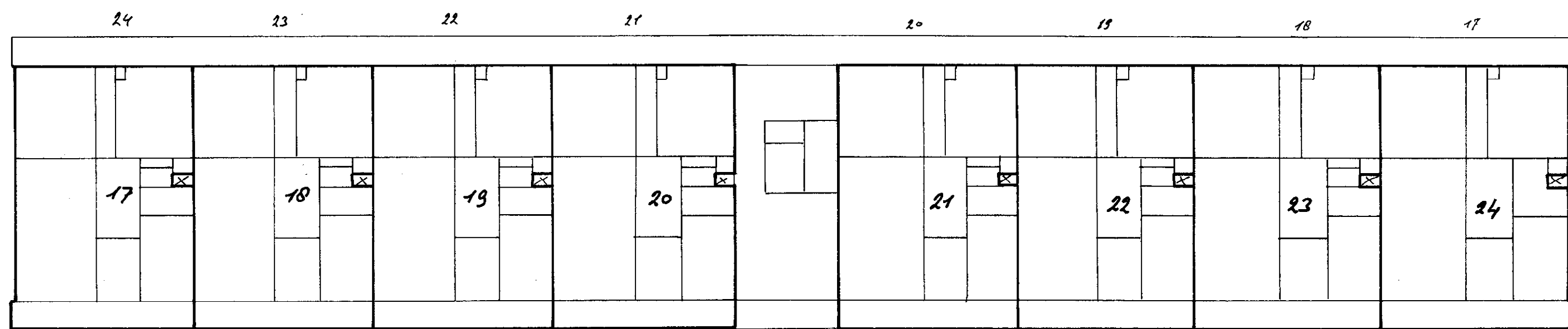
8e VERDIEPING
1:200



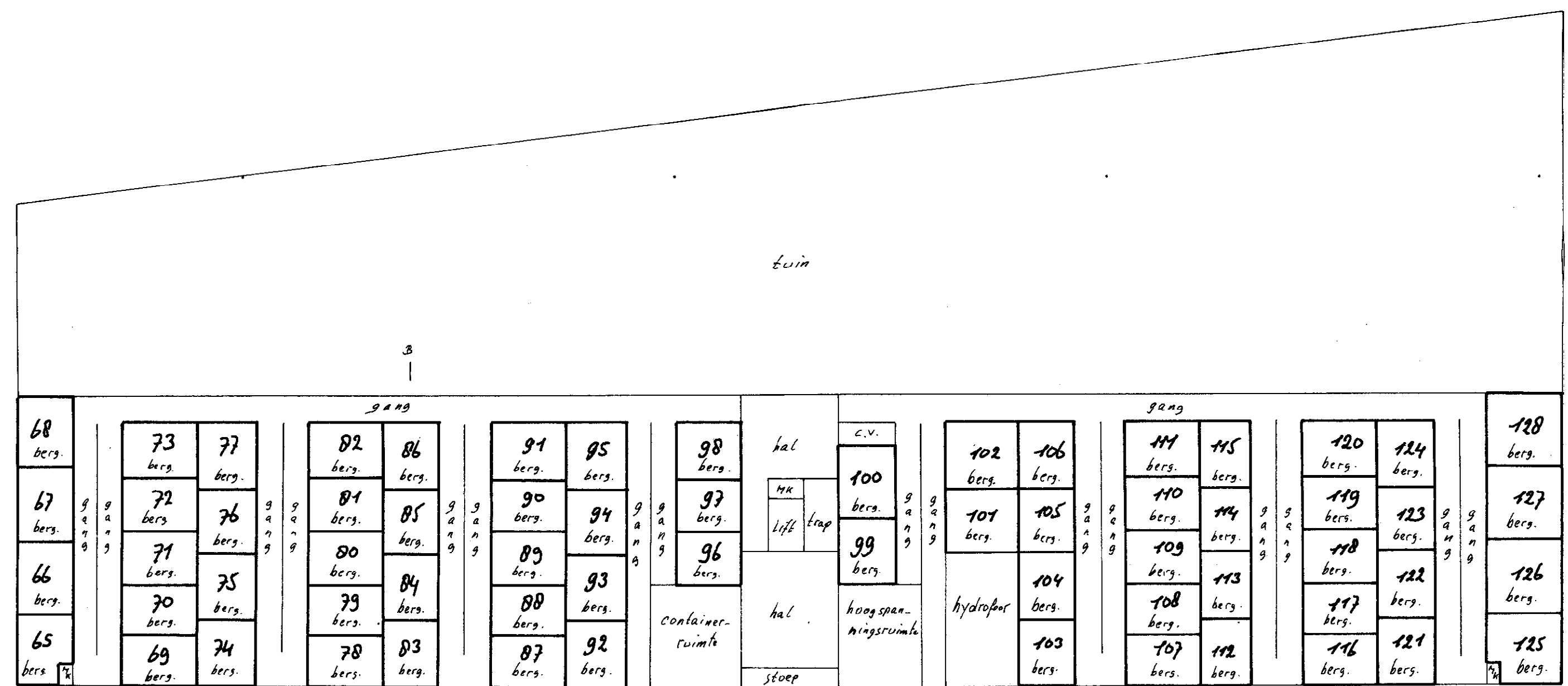
7e VERDIEPING
1:200



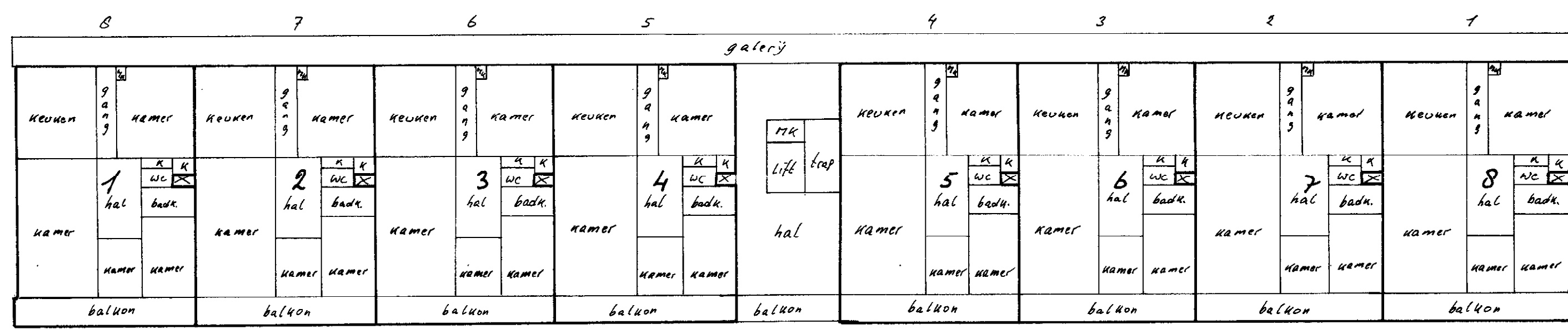
5e VERDIEPING
1:200



3e VERDIEPING
1:200



BEGANE GROND
1:200



1e VERDIEPING
1:200