

Kantoor

Tijdstip van aanbidding

De bewaarder van het Kadaster
en de Openbare Registreer

7108

Zwolle

10 JAN-1992 09:00

E. H. H. H. H.

1 1

Tijds
zonder 21 (vervolgblad(en))

Mr. Ing. E. Kieffers

Aantekeningen

Heden, twee januari negentienhonderd twee en negentig,
verscheen voor mij, Mr. Johan Kemper, kandidaat-
notaris, wonende te Rotterdam, hierna te noemen
"notaris", als plaatsvervanger van Mr. Jan Willem
Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam;

De comparant verklaarde het volgende:
krachtens artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk
Wetboek moet de akte van splitsing in appartements-
rechten een reglement inhouden, tot welk reglement
geacht worden te behoren de bepalingen van een nauw-
keurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in
de openbare registers ter plaatse waar de akte van
splitsing moet worden ingeschreven.

Een zodanig modelreglement werd laatstelijk op verzoek
van de Koninklijke Notariële Broederschap, gevestigd
te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte op twee en
twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor
Mr. Hendrik Marinus Sabbe, notaris te Arnhem, verleden.
Het bestuur van de Koninklijke Notariële Broederschap
te 's-Gravenhage, van oordeel zijnde dat voormeld
modelreglement op verschillende onderdelen aanvulling
en wijziging behoeft, heeft een daartoe ingestelde
commissie de opdracht gegeven daaronder advies uit-
te brengen en heeft het door deze commissie uitge-
brachte advies met bijbehorend modelreglement goedge-
keurd en de comparant mondeling gemachtigd om dit
goedgekeurde modelreglement bij notariële akte vast te
leggen.

Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris,
genoegzaam gebleken.

Hyp. 4

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze akte bedoeld modelreglement vast te stellen en wel als volgt:

MODELREGLEMENT BIJ SPLITTING

IN APPARTEMENTGRECHTEN

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;

art. 4 vervolg

- 3 -

1. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
2. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek

worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, als

- 5 -

mede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

1. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaar daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
3. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een tekenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in

de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

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

Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een/ twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging

- 7 -

te voldoen.

Artikel 6

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

Artikel 29 is niet van toepassing.

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

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk

aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de -- gerechtigheid tot dat appartementsrecht voort- --- vloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. -----

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de -- gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrok- --- ken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in -- dit reglement niet anders bepaald. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 8 -----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of -- meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de --- wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. --- Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere --- gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid -- van een bestuurder. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering --- betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming -- bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de geza- -- menlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid --- bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de --
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste
zin van het eerste lid uit te keren schadepenning- --
gen, indien deze een bedrag gelijk aan een procent
van de verzekerde waarde van het gebouw te boven --
gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering
van het herstel van de schade krachtens besluit van
de vergadering door het bestuur te openen afzonder-
lijke rekening ten name van de vereniging, die de --
op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de
eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te --
storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijf-
de lid van overeenkomstige toepassing, met dien ---
verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blij-
ven voor het herstel of de wederopbouw, onvermin- --
dard artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk --
Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde --
in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar
zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of ver- --
zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings- --
voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid
van de verzekeraar tot uitkering van de schadepen-
ningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het
aandeel van de daarbetroffende eigenaar dienen te --
geschieden aan de verzekeraar. -----

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzeke-
ringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin --
van het eerste lid de volgende clause bevatten: --
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde ---
gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden
de volgende aanvullende voorwaarden. -----
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krach-
tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of
gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --

tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te verdienen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweehonderd vijftig gulden (f 2.500,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere

- 11 -

eigenaar blij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bedoeld een aanvullende verzekering te sluiten.

In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksebeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. -----

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

Artikel 10 -----

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

Artikel 11 -----

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. -----

Artikel 12 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te -----

- 13 -

onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd --- bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of --- andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet --- zijn bestemd. -----

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het op- hangen van schilderijen of andere voorwerpen, en -- het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede - lid genoemde handelingen toestemming verlenen en -- een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 13 -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming -- van de vergadering is verboden. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van aanborden, - reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het - gebouw mag slechts geschieden met toestemming van - de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde be- voegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, - die strekken tot het afwenden van een voor de ge- meenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is nienan - verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14 -----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming --

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.

- 15 -

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

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

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact- --- geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het --- name is het niet toegestaan parket of stenen --- vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op --- zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. ---
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan --- verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven --- vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. ---
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, --- beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing --- betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. ---

Artikel 18 ---

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn --- privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat --- onderhoud behoort met name het schilder-, behang- --- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de --- afwerklagen van vloeren en balkons, van het stuc- --- werk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), ---

het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. -----

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft. -----

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeen-

schappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke ---
zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die
voor de schade aansprakelijk is. -----

Artikel 22 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het
gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd
tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als
tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtnem-
ing van de besluiten van de vergadering en van het
bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder
is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen
van erfafscheidingen en schuren. -----
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op
de eigenaars en de gebruikers van toepassing. -----
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de --
vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, ----
waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of --
gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door
de ramen en openingen van het gebouw zouden worden
belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze --
toestemming auto's, caravans, boten, trailers, ----
tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen. -----
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergade- --
ring geoorloofd tegen de muren planten of haesters
te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter --
beneden het laagste raamkozijn van de eerste ver- --
dieping van het gebouw. -----
5. De vergadering kan een reeds variërende toestemming
intrekken. -----

Artikel 23 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle hande-
lingen na te laten, waardoor schade kan worden toege-
bracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere

- 19 -

bepoort gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -

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

Artikel 24. -----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
5. Niettegenstaande de in gebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aanspra-

kelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen --
gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen
dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve --
en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen
worden voldaan.

Artikel 23

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de --
gebruiker zich jegens de vereniging als borg ver- --
bindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van
hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan
de vereniging schuldig is of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken --
tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die --
opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aange-
tekende brief door het bestuur aan de gebruiker is
medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige
lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. --
Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier --
bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschul-
digd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de --
geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbe- --
treffende privé gedeelte. -----

Artikel 24

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen,
dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door --
iemand die de in artikel 23 bedoelde verklaring --
niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die, zonder de in artikel 23 bedoelde --
verklaring getekend te hebben of zonder de in arti-
kel 24 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een
privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik
houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd --
worden en het gebruik van de gemeenschappen

Leende Zinnepoot

- 21 -

lijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken -
en rechten worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte
betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzake-
lijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming
van het privé gedeelte.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat
het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval -
het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en
gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik ----
uitoefent en die:

a. de bepalingen van het reglement of het eventuele
huishoudelijk reglement of de eventuele regels -
als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk
Wetboek niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag ----
jegens andere eigenaars en/of gebruikers;

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding
geeft tot ernstige verstoring van de rust in het
gebouw;

d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereni-
ging niet nakomt,

kan door de vergadering een waarschuwing worden ---
gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing --
binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen ----
andermaal een of meer der genoemde gedragingen ----
verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan -
tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde -
gedragingen binnen genoemde termijn andermaal ge-

pleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt ----- alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en ----- rechten. -----

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerozen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid -----

- 23 -

bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel ---
5:130 van het Burgerlijk Wetboek archivist de tenuit-
voerlagging van het genomen besluit, tenzij de ---
rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik
heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde -
op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een --
gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, -
of indien hij niet voldoet aan de financiële ver- -
plichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde
borgtocht.

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens
privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld -
in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars
besluiten dat de vergadering van ondereigenaars ---
tegenover diegene die de overtreding begaan heeft -
een besluit tot ontzegging van het gebruik als in -
het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk --
geval de desbetreffende vergadering van ondereige-
naars verplicht is een zodanige maatregel te nemen
met toepassing van het in dit artikel bepaalde. ---

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. ---
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede ver-
tiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, -
van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

2. Voor de terzake van het vervreemde appartements- --
recht verschuldigde voorschotbijdragen en definitie -
tieve bijdragen die in het lopende of in het voor-
gaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog --
zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger
hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de

extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.

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

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opelsbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen

L. van der Grinten

- 25 -

- op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
 3. De te verbuizen boeten komen ten bate van de vereniging.
 4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
 5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een onder-eigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

1. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen

Deel van de Hypotheek

- 27 -

boekjaar wordt voorgesteld die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een verdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in een persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huis-

- houdelijk reglement welke een machtiging van het --
bestuur door de voorzitter van de vergadering voor-
schrijven voor niet-geschreven worden gehouden. ---
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een --
termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van --
oproeping en van vergadering daaronder niet medege-
rekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of,
in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burger-
lijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eige- --
naars; zij bevat de opgave van de punten der agenda
alsmede de plaats en het tijdstip van de vergade- --
ring.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór
de aanvang van de vergadering ondertekende presen-
tatielijst. ---

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het
bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burger-
lijk Wetboek. ---
 2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat
ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de ---
akte bepaald. ---
 3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat --
aan het in de ondersplitsing betrokken apparte- ---
mentsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze
en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is
bepaald, met dien verstande dat de onderlinge ver-
houding tussen het stemrecht verbonden aan het ---
ondergesplitste appartementsrecht en de andere ---
appartementsrechten niet gewijzigd wordt. ---
- De vergadering kan in geval van ondersplitsing ---
besluiten het aantal uit te brengen stemmen te ver-
veelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de
onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als --

art. 15
Lijst

- 29 -

In de akte is bepaald. -----
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken
appartementrecht behoeven niet eensluidend te ----
worden uitgebracht. -----

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter
vergadering het stemrecht voor het betrokken appar-
tementsrecht uitoefent. -----

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval --
van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zul-
len dezen hun stemrecht in de vergadering slechts --
kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van
een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. -----
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergade-
ring niet tot overeenstemming kunnen komen, is de --
meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te ---
verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenvoor-
diger. -----

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, ---
hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan ---
niet lid van de vereniging, de vergadering bij te ----
wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit
te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming --
van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35
eerste lid. -----

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krach-
tens de wet geen afwijkende regeling is voorge- ---
schreven worden genomen met volstrekte meerderheid
der uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voor-
stel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming
over personen geen hunner de volstrekte meerderheid

der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is aldan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

- 31 -

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

1. De vergadering beslist over het behaar van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenv erfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het

aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorzichthijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die

- 33 -

van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:151 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 39 -----

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

Artikel 40 -----

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

III. Bestuur van de vereniging -----

Artikel 41 -----

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. -----
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. -----
Tevens benoemen zij een secretaris en een penning-

meester uit hun midden; beide functies kunnen in --
een persoon verenigd worden. -----

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd --
en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, --
waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het --
periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieu- --
wingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onver- --
minderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering --
kan regelen vaststellen met betrekking tot het --
beheer van middelen van de vereniging. -----

De vergadering kan besluiten de administratie -----
- waaronder dient te worden verstaan het incasseren --
van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, --
het voeren van de boekhouding in de meest uitge- --
breide zin en het verstrekken van de nodige speci- --
ficaties en opgaven aan de eigenaars en het -----
bestuur, zoals een en ander nader zal worden gere- --
geld in de desbetreffende overeenkomst - op te ----
dragen aan een door haar aan te wijzen administra- --
tief beheerder en onder de voorwaarden als door ---
haar met die beheerder zullen worden overeengeko- --
men. -----

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergade- --
ring voor het instellen van en berusten in rechts- --
vorderingen en het aangaan van dedingen, alsmede --
voor het verrichten van rechtshandelingen en het --
geven van kwijtingen een belang van een nader door --
de vergadering vast te stellen bedrag te boven ----
gaande. -----

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een ----
geding verweer te voeren en voor het nemen van con- --
servatoire maatregelen. -----

5. Voor zover in verband met de oostandigheden het --

- 35 -

nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een -- normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering -- hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor -- het aangaan van verbintenissen een belang van een -- nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. -----

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle -- inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn -- verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van -- het bestuur. -----

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een ----- bestuurslid bestaat, beslist het bestuur bij vol- -- strekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. ----- Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden -- gehouden. -----

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en -- gebruikers. -----

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

bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

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

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;
- allex voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergade-

- 37 -

ring worden uitgeschreven. Artikel 38 zende lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij verwreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepaling

Artikel 25

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Annex 1 (Uitsluitend betrekking hebbend op woon- gebouwen)

Varialie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOEFSTEMMING VAN HET BESTUUR

Artikel 24 wordt vervangen door:

Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 3:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring houdt zowel de gebruiker als het bestuur een exem-

pleat.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededeelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:

Artikel 26a

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en

onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.

3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huiseigenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 26b

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid aan

Lombardische Hypotheek

- 41 -

artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen - of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. -----

De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of -- van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter -- kennis te brengen van de andere eigenaars. -----

4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, ---- waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier ---- voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn -- het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht -- betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is. -----

Artikel 26c -----

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een -- ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke -- toestemming van het bestuur. -----
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om -- toestemming door de eigenaar en de verzoeker geza-

menlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker - zijn recht ontleent of zal ontleenen. -----

3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen wonen. -----

Artikel 26d -----

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven. -----
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating. -----

----- **WAARVAN AKTE,**
in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant, aan mij, notaris, bekend, en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en veertig minuten. -----

(Getekend:) F. Overhand: J. Kemper. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(W.g.) J. Kemper.

Kantboek
Kantboek

- 43 -

Ondergetekende, Mr Johan Kemper, kandidaat-notaris, wonende te Rotterdam, als plaats-Vervanger van Mr Jan Willem Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

