

BEWARING:

's-GRAVENHAGE

In bewaring genomen:

13 JULI 1989

3336

108

158

Dagregister

Deel

348

Nr.

1052

De Hypotheekbewaarder,

met  
zonder

vier

vervolgbladen

Aantekeningen:

Goedgekeurd  
de doorhaling  
van één woord  
op deze pag.  
n.

Heden de dertiende juli,  
negentienhonderd negenenvijftig, verscheen voor mij, GIJSBERTUS  
VAN ESSEN, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, in tegenwoor-  
digheid der natencomen, mij bekende getuigen:  
de Heer WILLEM VAN DORP, notariasklerk, wonende te 's-Gravenhage.  
De komparant verklaarde bij deze te willen overgaan tot het vast-  
stellen ~~stellen~~ van een reglement als bedoeld in artikel 638<sup>2</sup> sub  
4 van het Burgerlijk Wetboek voor de splitsingen van onroerende  
goederen in de zin van artikel 638 a van dat Wetboek en wel als  
volgt

REGLEMENT VAN SPLITSING.

ALGEMENE BEPALINGEN.

DEFINITIES.

Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:

- "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het te omschrijven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;
- "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;
- "flats", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;
- "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g, eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN GEBRUIKERS.

Artikel 2.

- Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat.  
Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.
- Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement en het eventueel Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
- Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van de hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.
- Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulke in afwijking van het in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek bepaalde. Door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.



Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar.

De meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, komen aan hem ten goede.

5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.

6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet bij de bestemming hiervan het Reglement en het eventueel Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.

#### Artikel 3.

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken dan wel aan derden in gebruik af te staan.

2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 in acht genomen wordt.

#### Artikel 4.

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opge- maakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement en van het eventueel Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.

2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten om de bepalingen van het reglement en van het eventueel Huishoudelijk Reglement, voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.

De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.

3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur één ex-emplaar.

4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

#### Artikel 5.

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement verschuldigd is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden ná het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken.

De gebruiker zal als borg nimmer méén behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot van de betrokken eigenaar heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijksse huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën, door de wet aan borgen toegekend.

#### Artikel 6.

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een flat betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontszegd. Bovendien zal de administrateur maatregelen kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.

2. Voor de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

#### Artikel 7.

1. Aan de eigenaar van een recht van appartement, die de flat zelf bewoont en die:

- a. de bepalingen van dit Reglement of van het eventueel Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;
- b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;
- c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw;



kan, eventueel op voorstel van de administrateur, door de vergadering bij gewone meerderheid van stemmen een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen één jaar één der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het woongenot door die eigenaar.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het woongenot dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar.

De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag der vergadering bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren. De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. Voor de geldigheid van het nemen van een besluit tot ontzegging van het woongenot is het noodzakelijk dat twee/derde gedeelte der stemgerechtigden zich daarvoor verklaren en dat dit besluit wordt genomen in een vergadering, waarin alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Zijn in de betreffende vergadering niet alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een tweede vergadering moeten worden gehouden, tenminste acht dagen na de eerste vergadering.

In die vergadering kan vorenbedoeld besluit worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemgerechtigden. 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de betrokken eigenaar en van de op zijn recht van appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, welke tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het woongenot zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld.

Beroep op de rechter schorst de ten uitvoerlegging van het genomen besluit, met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.

7. Indien een eigenaar het recht van appartement hetzij om niet, hetzij tegen vergoeding in overeenstemming met het in dit Reglement bepaalde ten gebruik heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het eventueel Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt, of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

#### Artikel 8.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht de aan hen toegekende flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen en leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij zullen de bestemming van hun flats - te weten woonflats - niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering.

2. Zij mogen geen veranderingen aan het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.

3. Zij verplichten zich en aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud en de instandhouding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals het dak, het buiten



verfwerk en dat gedeelte van het verfwerk, hetwelk moet geschieden aan dat gedeelte van de partikuliere voordeur, hetwelk is gekeerd naar de buitenzijde. Ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.

4. In het geval, dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

5. Glasschade in of aan een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar, tenzij een gezamenlijke glasverzekering is gesloten.

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeld door een Huishoudelijk Reglement, vast te stellen, aan te vullen of te wijzigen door de vergadering, met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen aanwezig is.

Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

#### Artikel 8a.

1. De gerechtigden tot de parterreflats zullen het uitsluitend genot hebben van de bij die woning behorende tuin.

Zij zijn verplicht op hun kosten deze tuin aan te leggen en te onderhouden, overeenkomstig normale normen.

2. De vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.

3. Het zal niet geoorloofd zijn zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te plaatsen, waardoor het uitzicht van de andere gerechtigden en het binnentreden van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zou worden belemmerd.

4. Het is eveneens, behoudens toestemming van de vergadering, verboden tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.

5. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.

#### Artikel 9.

De gerechtigden tot de flats, gelegen direkt onder het dak, zullen moeten gedogen de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming van de vergadering op het dak worden aangebracht. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.

#### Artikel 10.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw is verboden zonder toestemming van de vergadering.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of personeel.

3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het eventueel Huishoudelijk Reglement, of, bij gebreke van een dergelijk Reglement, in overeenstemming met de beslissing van de vergadering.

4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, welke strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.

#### Artikel 11.

Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voorzover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk reglement.

#### AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP.

#### Artikel 12.

1. De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd ieder voor een gelijk gedeelte.

2. De gemeenschappelijke baten moeten in een zelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.

3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dra -



gen in- en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden.

### GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING.

#### Artikel 13.

Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2 Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of het behoud daarvan;
- die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren;
- die, welke verband houden met de oprichting van een vereniging van eigenaren of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw;
- de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638q van het Burgerlijk Wetboek;
- het bedrag van de schadevergoeding, door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- de assurantiepremiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 32, lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is;
- de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, een en ander voorzover geen afzonderlijke aanslagen worden opgelegd;
- alle overige schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

#### Artikel 14.

- Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 13, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk, zal tekenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
- Met ingang van één-april-negentienhonderd-negenenvijftig een in onderling overleg te bepalen datum zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt één/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld vorig begroot bedrag. Zolang een nieuwe begroting niet is vastgesteld, geldt de begroting van het vorig boekjaar, voor wat betreft de maandelijksse voorschotbijdragen.
- Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar, ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.
- Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan zal dit overgeboekt worden naar de rekening van het volgend boekjaar, tenzij de vergadering anders mocht besluiten.
- In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het te kort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
- Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van zes procent per jaar.

#### Artikel 15.

- Bij vervreemding of toescheiding van een recht van apparte-ment zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, welke krachtens artikel 14 lid 2 over het lopende en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.
- De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de definitieve

77 goedgekeurd  
de doorhaling  
van vier wor-  
den op deze  
pagina



bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende het welk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgevonden.

3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepenningen en de beloning van de administrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsvergang of de toescheiding.

4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

#### Artikel 16.

Door de vergadering kan worden besloten tot de vorming van een reservefonds, waaruit onvoorziene uitgaven bestreden kunnen worden. De gelden van dit fonds behoren toe aan de vereniging van eigenaren.

#### BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

##### Artikel 17.

1. Er zal een vereniging van eigenaren, als bedoeld in artikel 638 g lid 2 sub 1 van het Burgerlijk Wetboek, worden opgericht.

2. De vereniging zal een nader vast te stellen naam dragen en de plaats van vestiging zal dan tevens worden vastgesteld.

3. De vereniging zal ten doel hebben het voeren van het beheer over het gebouw. Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen en van eventuele verzekeringssommingen, alsmede het beheer van een eventueel reservefonds en het beheer van eventuele schadepennningen.

#### VERGADERING VAN EIGENAREN.

##### Artikel 18.

1. De vergaderingen van eigenaren zullen worden gehouden in de plaats van vestiging.

2. Jaarlijks, uiterlijk in de maand april, zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt, hetwelk de goedkeuring behoeft van de vergadering, alvorens de definitieve bijdrage van iedere eigenaar kan worden vastgesteld. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.

3. Vergadering zullen voorts worden gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien tenminste twee eigenaren, onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten, zulks verzoeken aan de administrateur.

4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur 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 de bepalingen van het Reglement.

5. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaatsen van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur zijn opgegeven. Zij bevat de opgave van de punten der agenda, alsmede de plaats, de dag en het uur van vergadering. In spoedeisende gevallen kunnen met algemene stemmen ook rechtsgeldige besluiten worden genomen in een vergadering, waarin tenminste vijf/zesde van het totaal aantal stemmen wordt uitgebracht, zonder inachtneming van gemelde oproepingstermijn.

6. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter gekozen. De voorzitter wordt voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande dat hij als zodanig van rechtswege defungeert, zodra hij ophoudt eigenaar te zijn.

Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. De voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen.

##### Artikel 19.

1. Stengerechtigd zijn de eigenaren.

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638i van het Burgerlijk Wetboek heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.

3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.

4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt is ge-



De Hypotheekbewaarder.

lijk aan het aantal appartementen.  
Ieder der eigenaren brengt zoveel stemmen uit als hij apparte-  
menten in het gebouw bezit.

**Artikel 20.**

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toebehoort of toekomt, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de Kantonrechter te 's-Gravenhage te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

**Artikel 21.**

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en stem uit te brengen.

**Artikel 22.**

1. Alle besluiten, waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Indien bij stemming over personen geen hunner de meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd.

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

Bij deze tweede stemming is hij gekozen, die de meeste stemmen op zich heeft verenigd.

Indien ook bij deze tweede stemming de stemmen staken, beslist het lot.

Blanco stemmen zijn van onwaarde.

**Artikel 23.**

Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

**Artikel 24.**

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hen verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed door de gezamenlijke eigenaren.

**Artikel 25.**

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notariëel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.

3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

**DE ADMINISTRATEUR.****Artikel 26.**

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.

2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn.

3. De administrateur geniet een door de vergadering vast te stellen beloning.

**Artikel 27.**

De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de vereniging, alsmede de individuele eigenaren in zaken, welke hun gezamenlijk betreffen.

**Artikel 28.**



1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
  2. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen, een bedrag van honderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
  3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van-, het verweer voeren- en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen.
- Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
4. Hij is verplicht eenmaal 's jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.
  5. De administrateur 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.

#### Artikel 29.

Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 6381 van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van Eigenaren".

#### Artikel 30.

1. De administrateur beheert de kasmiddelen der vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een giro- en/of bankrekening ten name van de vereniging.

#### Artikel 31.

Voor het overige worden de rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

### VERZEKERING.

#### Artikel 32.

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars, tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade.
- Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekering 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 vijfjaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
  3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.
  4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van duizend gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voordat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.
  5. De administrateur diest er voor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende wilsaule bevat:
 

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongeschiktheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun aandelen in de gemeenschap - onverlet laten.

"Indien een of meer hypotheekhouders, die op een of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, duizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgedeeld dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van de hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van



"dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan treden hetzij een uitspraak van de Kantonrechter, binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze Kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door de uitkering niet worden geschaad; de Kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden, benevens van de administrateur.

"Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding duizend gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening, ten name van de Vereniging van Eigenaren.

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

6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638r van het Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan de verenigingskas.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 12 lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 10 lid 2.

8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

#### Artikel 33.

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw dan wel tot sloping zal worden overgegaan.

2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.

3. Met het geval, dat geen besluit is genomen, staat - voor de toepassing van het tweede lid - gelijk een besluit, dat nietig is.

4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.

#### Artikel 34.

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 32 lid 4 bedoelde schadepenningen in de verhouding, vermeld in artikel 12, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 2 lid 4.

#### OVERTREDINGEN.

#### Artikel 35.

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de Wet, van dit Reglement of van het eventueel Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief, met bericht van ontvangst, en hem wijzen op de overtreding.

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste driehonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de Wet of het Reglement.

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamen-



lijke eigenaren niet- of niet tijdig nakomt.

4. De te verbeuren boeten koken ten bate van de verenigingskas.  
De komparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut verleden te 's-Gravenhage, ten tijde in het hoofd dezer gemeld in tegenwoordigheid van mevrouw Anke Yvonne de Jong-Schoute, secretaresse en de heer Jacobus Christiaan Leonardus van der Meer, rijwielhandelaar, beiden wonende te 's-Gravenhage, als getuigen. Onmiddellijk voorlezing is deze akte ondertekend door de komparanten, de getuigen en mij, notaris (Getekend): W.v.Dorp; A.de Jong-Schoute; J.C.L.v.d.Meer; G.van Essen.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(Getekend): G.van Essen.

De ondergetekende, Gijsbertus van Essen, notaris te 's-Gravenhage, wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.

