

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster

Rotterdam 024 40341/6

20-02-2004 14:30

Janssen G.H.H.J. / 2003QJA60003124AST

met 18 vervolgblad(en)

Aant



20040220003463

18 volgbladen

45744

Kadaster

Simmons & SimmonsTrenité

Splitsing in appartementsrechten

Op twintig februari tweeduizend vier, verscheen voor mij, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam:

de heer Andreas Cornelis Steijns, met kantooradres Weena 666, 3012 CN Rotterdam, geboren te Kapelle op drie april negentienhonderd zevenenvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **Joh. Siphema B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te 2902 BD Capelle aan den IJssel, Dorpsstraat 34e, ingeschreven in het Handelsregister te Rotterdam onder nummer 24057498, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend.

De verschenen persoon gaf te kennen:

- (i) Joh. Siphema B.V., hierna te noemen: de "**Vennootschap**" - is eigenaar van:
- het perceel grond, met het zich daarop bevindende gebouw, omvattende commerciële ruimten en woningen, plaatselijk bekend als Korenbloem 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers:
- 3356, groot twee are achtentwintig centiare;
 - 4028, groot één are drie centiare;
 - 4029, groot één are drie centiare; en
 - 3358, groot twee are negen centiare,
- hierna aan te duiden als: het "**Registergoed**".
- Het hiervoor omschreven gebouw wordt hierna aangeduid als: het "**Gebouw**".
- (ii) De Vennootschap heeft het Registergoed als volgt in eigendom verkregen:
- het perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummer 3356 is verkregen door Joh. Siphema N.V. door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op vijf maart negentienhonderd

Hyp. 4

	achtenzestig in register hypotheek 4, deel 3860, nummer 59, van een afschrift van een op negenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig voor L. Rietstra, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte van inbreng; bij akte, verleden op elf oktober negentienhonderd tweeënzeventig voor mr. S. Klein, destijds notaris te Rotterdam, is de naamloze vennootschap Joh. Sipkema N.V. omgezet in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Joh. Sipkema B.V. Deze omzetting is aangetekend in de openbare registers op zes juli negentienhonderd vijfenzeventig in register Hypotheken 4, deel 4725, nummer 50; - het perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummer 4028 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op vijftien januari negentienhonderd zesenzeventig in register hypotheek 4, deel 5003, nummer 12, van een afschrift van een op vijftien januari negentienhonderd zesenzeventig voor mr. J.B. van Nieuwland, notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, houdende: - kwijting voor de koopprijs; - afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, Vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen; - de percelen kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers 4029 en 3358 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zevenentwintig december negentienhonderd negenentachtig in register hypotheek 4, deel 10861, nummer 46, van een afschrift van een op zevenentwintig december negentienhonderd negenentachtig voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, houdende: - kwijting voor de koopprijs; - afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, Vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen. (iii) De Vennootschap wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.
--	---

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- (iv) De gemeente Spijkenisse heeft blijkens het als **bijlage 1** aan deze akte te hechten document op twaalf januari tweeduizend vier de krachtens de ter plaatse geldende Huisvestingsverordening vereiste splitsingsvergunning verleend.
- (v) Het perceel grond met het Gebouw is aangegeven op een tekening, hierna aan te duiden als: de "**Tekening**", bestaande uit twee bladen, waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheidene gedeelten van het perceel grond en het Gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.
- (vi) De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam heeft voor het Registergoed vastgesteld de complexaanduiding: 5962-A en ten bewijze daarvan op twaalf januari tweeduizend vier de Tekening gewaarmerkt.
- (vii) De Tekening, waarop de onderscheidene gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt als **bijlage 2** aan deze akte gehecht.
- (viii) Het Registergoed zal omvatten twaalf (12) appartementsrechten, te weten:
1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - (a) het éénhonderdacht/éénuizend driehonderdtwintigste (108/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 19 te Spijkenisse;
 2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 2, omvattende:
 - (a) het éénhonderdacht/éénuizend driehonderdtwintigste (108/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 21 te Spijkenisse;
 3. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 3, omvattende:

- (a) het éénhonderdacht/ééenduizend driehonderdtwintigste (108/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 23 te Spijkenisse;
- 4. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 4, omvattende:
 - (a) het éénhonderdacht/ééenduizend driehonderdtwintigste (108/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 25 te Spijkenisse;
- 5. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 5, omvattende:
 - (a) het éénhonderdacht/ééenduizend driehonderdtwintigste (108/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 27 te Spijkenisse;
- 6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 6, omvattende:
 - (a) het éénhonderdacht/ééenduizend driehonderdtwintigste (108/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 29 te Spijkenisse;
- 7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 7, omvattende:
 - (a) het éénhonderdwaalf/ééenduizend driehonderdtwintigste (112/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 19a te Spijkenisse;

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

8. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 8, omvattende:
 - (a) het éénhonderdtwaalf/ééenduizend driehonderdtwintigste (112/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 21a te Spijkenisse;
9. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 9, omvattende:
 - (a) het éénhonderdtwaalf/ééenduizend driehonderdtwintigste (112/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 23a te Spijkenisse;
10. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 10, omvattende:
 - (a) het éénhonderdtwaalf/ééenduizend driehonderdtwintigste (112/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 25a te Spijkenisse;
11. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 11, omvattende:
 - (a) het éénhonderdtwaalf/ééenduizend driehonderdtwintigste (112/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
 - (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 27a te Spijkenisse;
12. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 12, omvattende:
 - (a) het éénhonderdtwaalf/ééenduizend driehonderdtwintigste (112/1.320^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en

- (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 29a te Spijkenisse.

De verschenen persoon verklaarde bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het volgende reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1.

Met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen (welke cursief zijn weergegeven) op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. DEFINITIES

Artikel 1

In dit reglement wordt verstaan onder:

- (a) **"gebouw"**: *het Gebouw danwel het Registergoed, met de aan het Registergoed danwel het Gebouw verbonden rechten en verplichtingen;*
- (b) **"eigenaar"**: *de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek;*
- (c) **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- (d) **"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 c;
- (e) **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- (f) **"gebruiker"**: de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- (g) **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;

Kadaster

- (h) **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;
- (i) **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- (j). **"ondersplitsing"**: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, tweede lid, Burgerlijk Wetboek; de daarbij ontstane appartementsrechten worden als **"onderappartementsrechten"** aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als **"ondereigenaar"**.

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definitie bedoeld, te weten: twee of meer, dan wel alle.

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 2

- 2.1 Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel hetwelk staat vermeld bij de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht hiervoor onder (viii).
- 2.2 De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
- 2.3 *De eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in lid 5 bepaalde, 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, waaronder uitdrukkelijk begrepen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwen van het dak boven de tweede verdieping en het achter het gebouw gelegen riool tot en met de aansluiting op het gemeenteriool (met uitzondering van de vetputten, bedoeld in artikel 2.5 onder (c)).*
- 2.4 In geval 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.
- 2.5 *In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de kosten als hierna bepaald voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten als aldaar vermeld:*

- (a) *de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de entreehal voor de woningen met alle toebehoren, het trappenhuis, het dak van het trappenhuis, de afwerklaag van de galerij en het hek- en traliwerk behorende bij de galerij, alsmede alle overige voorzieningen welke uitsluitend ten behoeve van de woningen strekken, waaronder begrepen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de in artikel 9.1 bedoelde ramen en deuren, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 7 tot en met 12 en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers;*
- (b) *de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de luifel, het platte dak op het niveau van de eerste verdieping (met inbegrip van de dakbedekking en waterkerende voorzieningen ter plaatse van de galerij), alsmede alle overige voorzieningen welke uitsluitend ten behoeve van de commerciële ruimten strekken, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 6 en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers;*
- (c) *de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van vetputten, komen geheel voor rekening van de eigenaar van de commerciële ruimte ten behoeve waarvan de betreffende vetput dienst doet;*
- (d) *indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijktens opgave van verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, voor rekening van de betreffende eigenaars naar evenredigheid van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde;*

Kadaster

- (e) voor zover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f, in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, zal worden berekend dan voor andere privé gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte;
- (f) alle overige kosten voor zover deze betrekking op een privé gedeelte hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, 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 dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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 kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht of gebruiker van een privé gedeelte voor zover de eigenaars of gebruikers daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- (i) alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDAGEN

Artikel 4

- 4.1 Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met éénendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. *Het eerste boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgend op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op éénendertig december daaropvolgend.*

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 telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

- 4.2 Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde en vijfde 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.

- 4.3 Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

- 4.4 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.

- 4.5 In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 4.6 *Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, kopieën verstrekken van de nota's waarop de omzetbelasting staat vermeld en/of periodiek gespecificeerde overzichten van de betreffende uitgaven verstrekken.*

Artikel 5

- 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 vergadering voorgelegd. De vergadering stelt de begroting vast.

- 5.2 Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.

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

- 5.3 *Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.*

Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

- 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 *vijftig euro (EUR 50,00)* of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 A. is niet van toepassing.

6.2 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 overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die andere eigenaars als vermeld in artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incasso-kosten, schaden en renten van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

6.3 Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

7.1 Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.

7.2 In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover dit reglement niet anders bepaalt.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8

8.1 *Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraar(s). Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten). Tevens zal het bestuur 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.*

8.2 Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in lid 1 bepaalde door de vergadering vastgesteld. Of het bedrag der verzekeringen van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- herbouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden door het bestuur in overleg met de verzekeraar(s).
- 8.3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging met de gezamenlijke eigenaars als de verzekerden.
- Het bestuur 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.
- 8.4 De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag van drie promille van het bedrag, waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd (*zulks met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00)*), te boven gaan, indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van op de rekening te storten gelden is artikel 32, derde tot en met vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 8.5 Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid ondermeer de volgende clausule 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 krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen 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 schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, 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 tweeduizend vijfhonderd gulden (NLG 2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

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

dan wel een clause van overeenkomstige strekking, waarin in overleg met de verzekeraar de hoogte van het bedrag is aangepast en/of in euro's is vermeld.

8.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek en/of pand hebben.

8.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 9

9.1 Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig en voorzover niet uitgezonderd in artikel 9.2:

(a) de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het ge-raamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerij, met inbegrip van alle waterkerende voorzieningen, de daken, de luifel, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, het trappenhuis, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen aan de buitengevel van het gebouw;*
- (b) hemelwaterafvoeren en goten alsmede al wat in het algemeen voor hemelwaterwering en afvoer dient;*
 - (c) de hoofdleidingen en dergelijke voor gas, water, electriciteit, telefoon en centrale antenne inrichting, voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of tot een privé gedeelte behoren.*
 - (d) de achter het gebouw gelegen riolering tot en met de aansluiting op het hoofdriool, alsmede de zich in het gebouw bevindende hoofdleidingen naar het riool, ook voor zover deze zich binnen een privé gedeelte bevinden.*

9.2 *Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend de vetputten in het riool, de puien van de commerciële ruimten, met inbegrip van de zich daarin bevindende ramen en deuren, alsmede de expeditie-deuren aan de achterzijde met het bijbehorende hang- en sluitwerk, de tegen de voor- en zijgevel geplaatste schoorstenen, alsmede zich eventueel in de achtergevel of op het platte dak bevindende ramen, roosters, lichtkoepels en andere voorzieningen ten behoeve van de commerciële ruimten. Deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.*

9.3 *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 niet indien deze zaken zich in een privé gedeelte bevinden.*

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het mede-gebruik van de gemeen-

schappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

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

Artikel 12

12.1 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in/op de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het daarin/daarop plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, met name is het niet toegestaan om rijwielen, kinderwagens en dergelijke in de entreehal van de woningen te plaatsen.*

12.2 De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

12.3 *De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.*

12.4 De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

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

13.2 Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privé gedeelten van naamborden, 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 of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het gebouw, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

13.3 De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken.

13.4 Iedere eigenaar en iedere gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke za-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

- 13.5 *In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars van de privé gedeelten met indexnummers 1 tot en met 6 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden op/aan het aan zijn/hun privé gedeelte grenzende deel van de luifel, alsmede op/aan de luifel ter hoogte van het desbetreffende privé gedeelte; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verbandhouden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend, noch knipperend licht verspreiden.*

Voorts zijn de eigenaars van de privé gedeelten met indexnummers 1 tot en met 6 na daartoe verkregen toestemming van het bestuur bevoegd tot het voor eigen rekening aanbrengen van roosters, afvoeren en overige voorzieningen aan/in de achtergevel of het achterste gedeelte van het platte dak, terwijl de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummer 1, 3 en 5 bevoegd zijn de tegen de zij- en voorgevel geplaatste schoorstenen in stand te houden. Voor vervanging van de hiervoor bedoelde schoorstenen is echter wel toestemming van het bestuur vereist. Het bestuur kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken. De eventueel vereiste vergunning dient door de eigenaars te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 14

- 14.1 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 wordt gebracht.
- 14.2 *In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel*

vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, met dien verstande dat ingeval deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) een dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering de toestemming van de vergadering behoeft. Deze bevoegdheid eindigt zodra die eigenaar of diens rechtsopvolger geen eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar dan wel diens rechtsopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé gedeelte(n) te brengen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekeningen door het (her-)plaatsen van scheidingswand(en), dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden, dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het verwijderen van dergelijke scheidingswand(en), dan wel vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en), dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

Zowel de desbetreffende eigenaar als diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk verbonden voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

- 14.3 *Voorzover de in het vorige lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij één gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing tot de in het vorige lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en), dan wel vloer(en) verlenen.*

Het bestuur kan bij het verlenen van de ontheffing nadere voorwaarden stellen.

Een reeds verleende ontheffing kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

Artikel 15

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

Artikel 16

- 16.1 *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 een doen of nalaten van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel of*

Kadaster

van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben beoelde schade te voorkomen.

16.2 *Alle schade, met inbegrip van de gevolgschade, welke ontstaat als gevolg van het niet, niet-tijdig, ondeskundig of niet grondig reinigen van de vetputten, komt voor rekening van de eigenaar van de commerciële ruimte die gebruik maakt van de desbetreffende vetput(ten).*

16.3 *Alle schade, met inbegrip van gevolgschade ontstaan als gevolg van het niet, niet-tijdig, ondeskundig of niet volledig ontstoppen van de leidingen van de riolering, danwel door onjuist gebruik van de riolering, komt voor rekening van de eigenaar of gebruiker die verantwoordelijk is voor het ontstaan van deze schade.*

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

17.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte mits aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder wordt toegebracht.

17.2 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.

17.3 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

17.4 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:*

- *voor de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 6: commerciële ruimte in de ruimste zin des woords, derhalve zowel winkelruimte als bedrijfsruimte, alsmede horecadooelinden, voorzover deze bestemming van gemeentewege ter plaatse is toegestaan;*
- *voor de appartementsrechten met indexnummers 7 tot en met 12: woning;*

met dien verstande evenwel dat, anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening, de opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.

In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.

17.5 *De vloerbedekking van de privé gedeelten met bestemming woning dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het, in andere dan sanitaire ruimten of bergingen, 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.*

17.6 *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.*

17.7 *Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines of verwarmingstoestellen aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.*

De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

17.8 *In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.*

Artikel 18

18.1 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.*

Tot dat onderhoud behoort met name:

- (a) *het binnenschilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, de afwerkklagen van balcons , waaronder mede begrepen het tijdig vervangen van de tegels op de balcons, de afwerkklagen van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privé gedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen;*
- (b) *de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken;*
- (c) *het regelmatig grondig reinigen van de vetputten.*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 18.2 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 laatstgenoemde 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. Voorts zijn de eigenaars en gebruikers verplicht de leidingen voor riolering tijdig te stoppen.
- 18.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
- 18.4 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 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht.
- 18.5 In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
- 18.6 Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

- 19.1 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.*
- 19.2 *Iedere eigenaar en gebruiker moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit en telefoon met bijbehorende meters en installaties, alsmede andere ten behoeve van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 6 aangebrachte of aan te brengen voorzieningen gedogen.*

19.3 *Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.*

Artikel 20

20.1 *Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.*

Artikel 21

21.1 Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

21.2 Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor rekening van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

21.3 Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

21.4 *Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé gedeelte.*

Artikel 22

22.1 *Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.*

Artikel 23

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

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 24

24.1 Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedag-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

tekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven.

24.2 Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.

24.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking 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.

24.4 Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

24.5 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

25.1 Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

25.2 Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik

wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

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

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 27

- 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 bepalingen bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; of
 - (b) zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers; of
 - (c) door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; of
 - (d) zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt,
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
- 27.2 Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 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.
- 27.3 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 ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 27.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste 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.
- 27.5 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.
- 27.6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 27.7 Indien een eigenaar zijn privé gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de desbetreffende gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 27.8 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een

zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

- 28.1 Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
- 28.2 Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.
- 28.3 Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38, zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38, vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
- 28.4 Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
- 28.5 Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
- 28.6 Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
- 28.7 Indien de vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
- 28.8 De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29A

- 29A.1 Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van dit reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 29A.2 *Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoog-*

Kadaster

ste zeventuizend vijfhonderd euro (EUR 7.500,00) 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.

L. ONDERSPLITSING**Artikel 29B**

29B.1 *Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.*

M. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS**(i) Algemene Bepalingen****Artikel 30**

- 30.1 Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek.
- 30.2 *De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse"; zij is gevestigd te Spijkenisse.*
- 30.3 De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

- 31.1 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

- 32.1 Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 38, vijfde en zesde 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.
- 32.2 De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
- 32.3 Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de

- vergadering, en na verkregen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
- 32.4 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 Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in samenhang met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.
- 32.5 De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.
- (ii) Vergadering van eigenaars**
- Artikel 33**
- 33.1 *De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Spijkenisse of op een nader door het bestuur vast te stellen plaats.*
- 33.2 Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4, eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
- 33.3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste twintig procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
- 33.4 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.
- 33.5 Door de vergadering worden al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- 33.6 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangend voorzitter afwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 33.7 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 huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
- 33.8 De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering.
- 33.9 De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

- 34.1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.
- 34.2 *Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: éénuizend driehonderd twintig (1.320).*
Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in artikel 2, lid 1.
- 34.3 In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding 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 veelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in dit reglement is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
 Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

- 35.1 Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een

- derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.
- 35.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.
- Artikel 36
- Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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
- 37.1 Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
- 37.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel 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 alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
- 37.3 Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
- 37.4 *Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars, respectievelijk de in lid 1, onder (b) van artikel 38 bedoelde eigenaars, schriftelijk hun instemming hebben betuigd.*
- 37.5 *In een vergadering, waarin minder dan één/vierde gedeelte 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 begro-*

Kadaster

ting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de eigenaars bij de uitnodiging voor de vergadering nader zijn geïnformeerd. 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.

Artikel 38

- 38.1 (a) *De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet bij of krachtens dit reglement aan het bestuur toekomt.*
- (b) *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 5, voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.*
- 38.2 De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
- 38.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
- 38.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering en het bestuur, voor

- zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
- 38.5 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 ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste 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.
- 38.6 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 mededeling 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.
- 38.7 Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
- 38.8 Het in het vijfde en het zesde lid in samenhang met het zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
- De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
- 38.9 Op besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 5:131, vierde lid, Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- Artikel 39
- 39.1 Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien kan slechts door de vergadering worden besloten,

Kadaster

- voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
- 39.2 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

- 40.1 Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 40.2 Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

(iii) Bestuur van de vereniging

Artikel 41

- 41.1 Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
- 41.2 Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
- 41.3 Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, onderhoud en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
- 41.4 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van vaststellings-overeenkomsten 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. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

41.5 Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag, te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

41.6 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 (e-mail)adres en het (fax-) telefoonnummer van het bestuur.

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

41.8 *Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.*

Artikel 42

42.1 Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122, tweede lid, en 5:123, vierde lid, Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24, eerste lid, wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

43.1 Het bestuur is verplicht de geldmiddelen van de vereniging te plaatsen

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

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

- (a) *besluiten als bedoeld in artikel 38, eerste lid, onder (b), en de uitwerking daarvan;*
- (b) het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- (c) het gebruik van de privé gedeelten;
- (d) de orde van de vergadering;
- (e) de instructie aan het bestuur;
- (f) al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderhavige reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

44.2 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste 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 vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

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

O. INDEX

Artikel 45

45.1 *Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen:*

C.B.S, te publiceren Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op basis negentienhonderd vijftiennegentig is honderd (2000=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Toestemming hypotheekhouder

Het Registergoed is belast een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap Westland/Utrecht Hypotheekbank N.V., krachtens een op vierentwintig december tweeduizend één voor mr. F.X. Olmer, notaris te Rotterdam, verleden akte, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zevenentwintig december tweeduizend één in register Hypotheken 3, deel 20058 nummer 47. Blijkens de als **bijlage 3** aan deze akte te hechten onderhandse verklaring de dato achtentwintig januari tweeduizend vier, heeft de genoemde hypotheekhouder toestemming gegeven voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.

Volmacht

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als **bijlage 4** aan deze akte zal worden gehecht.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Zij hebben daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris ondertekend om tien uur.

Kadaster

w.g. de verschenen persoon en de notaris.

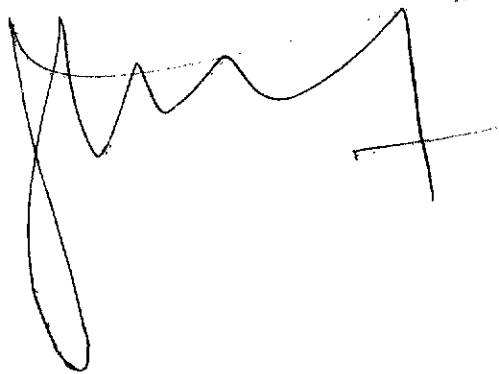
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. G.H.H.J. Janssen

De ondergetekende, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

w.g. mr. G.H.H.J. Janssen

De ondergetekende, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift met bijbehorende tekening.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 20-02-2004 om 14:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40341 nummer 6.

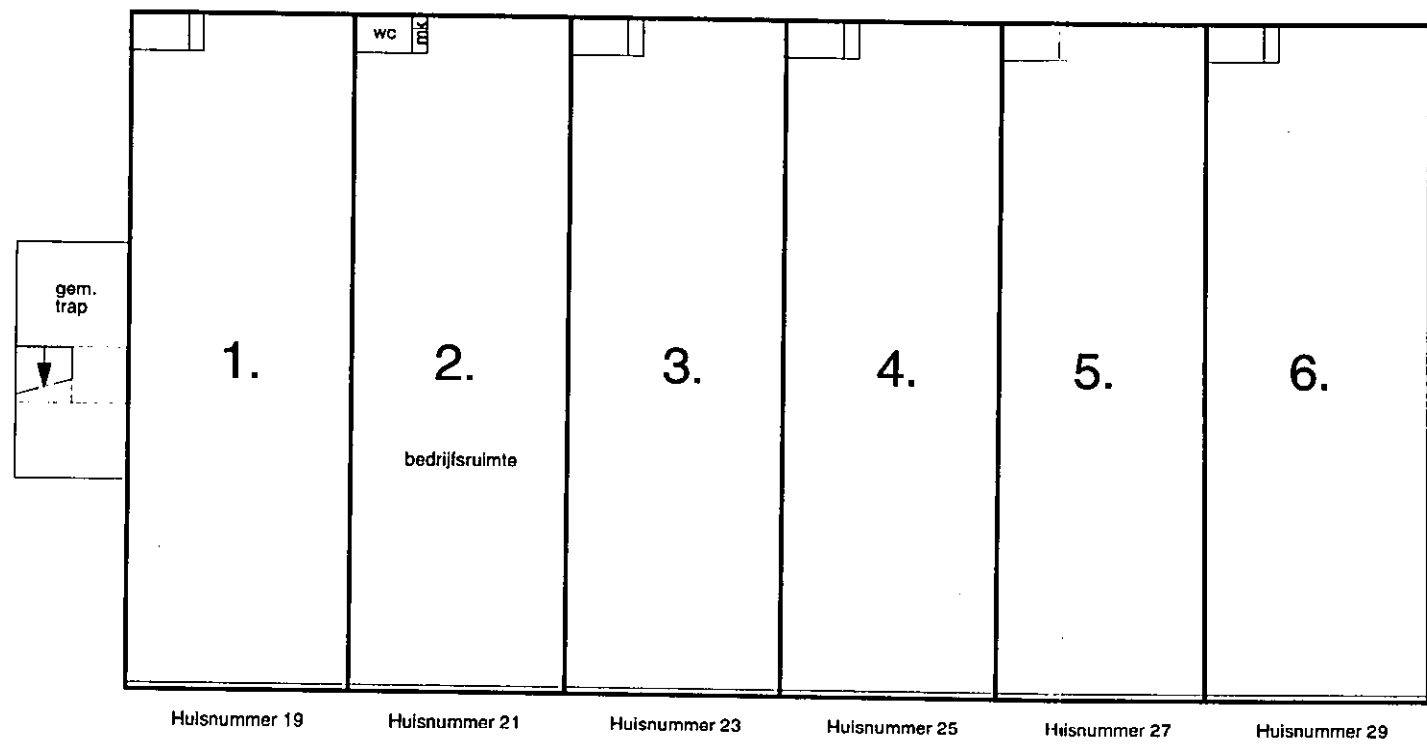
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20040220000101.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

5962A
de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is

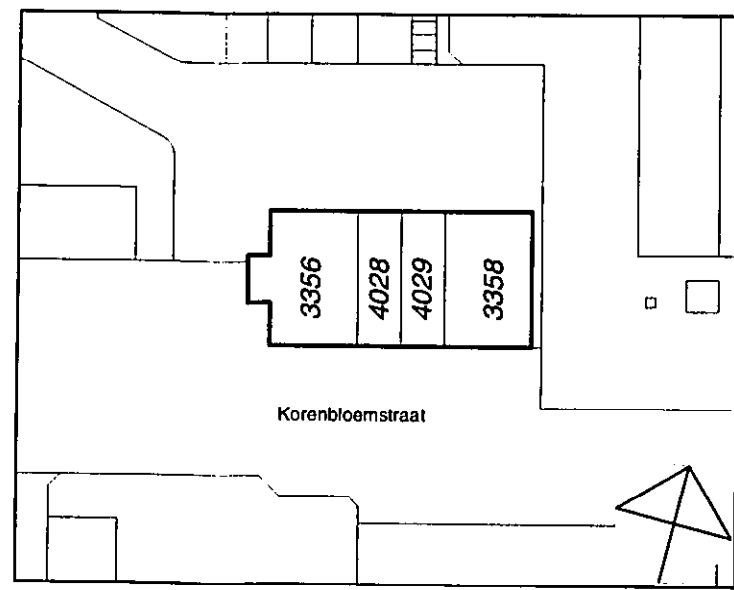
d.d. 12 JAN. 2004
de Bewaarder


mr. H. Hommes



begane grond
schaal 1 : 200

k = kast
d = douche
s = gemeenschappelijke
schoorsteen/ leidingkoker



situatie
schaal 1 : 1000

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van Korenbloemstraat 19 t/m 29

Opdrachtgever:

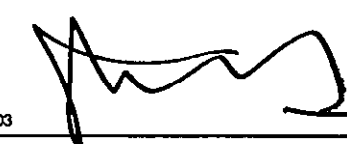
Kadastraal bekend als nr.
3356/ 4028/ 4029/ 3358 sectie E

Gemeente Spijkenisse Simmons & Simmons Trenité
Weena 666

Schaal 1:200/ 1:1000 3012 CN Rotterdam

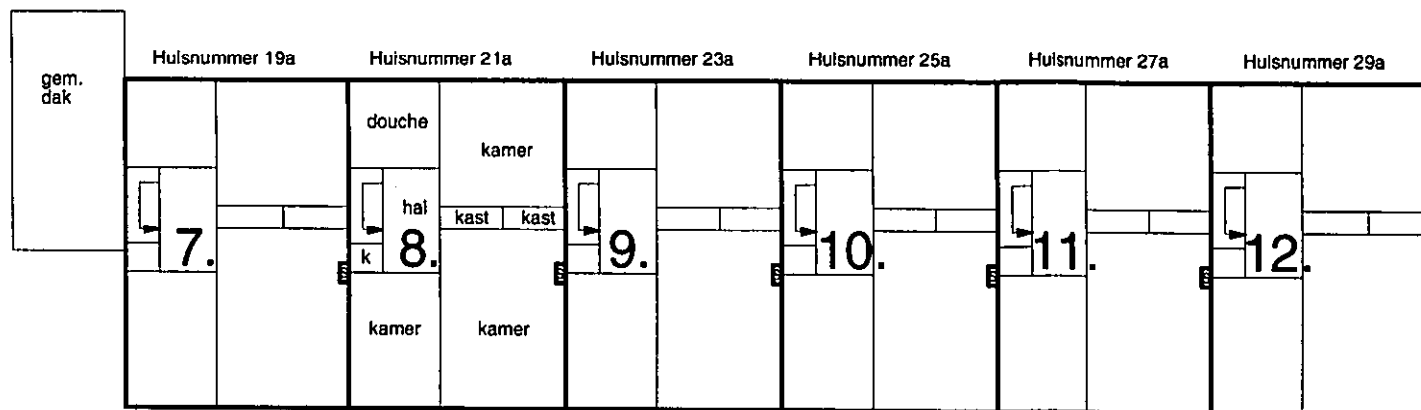
dd.: 9 januari 2004 Tel. 010-4042111
Fax 010-4042333

De notaris: **mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE**, notaris te Rotterdam

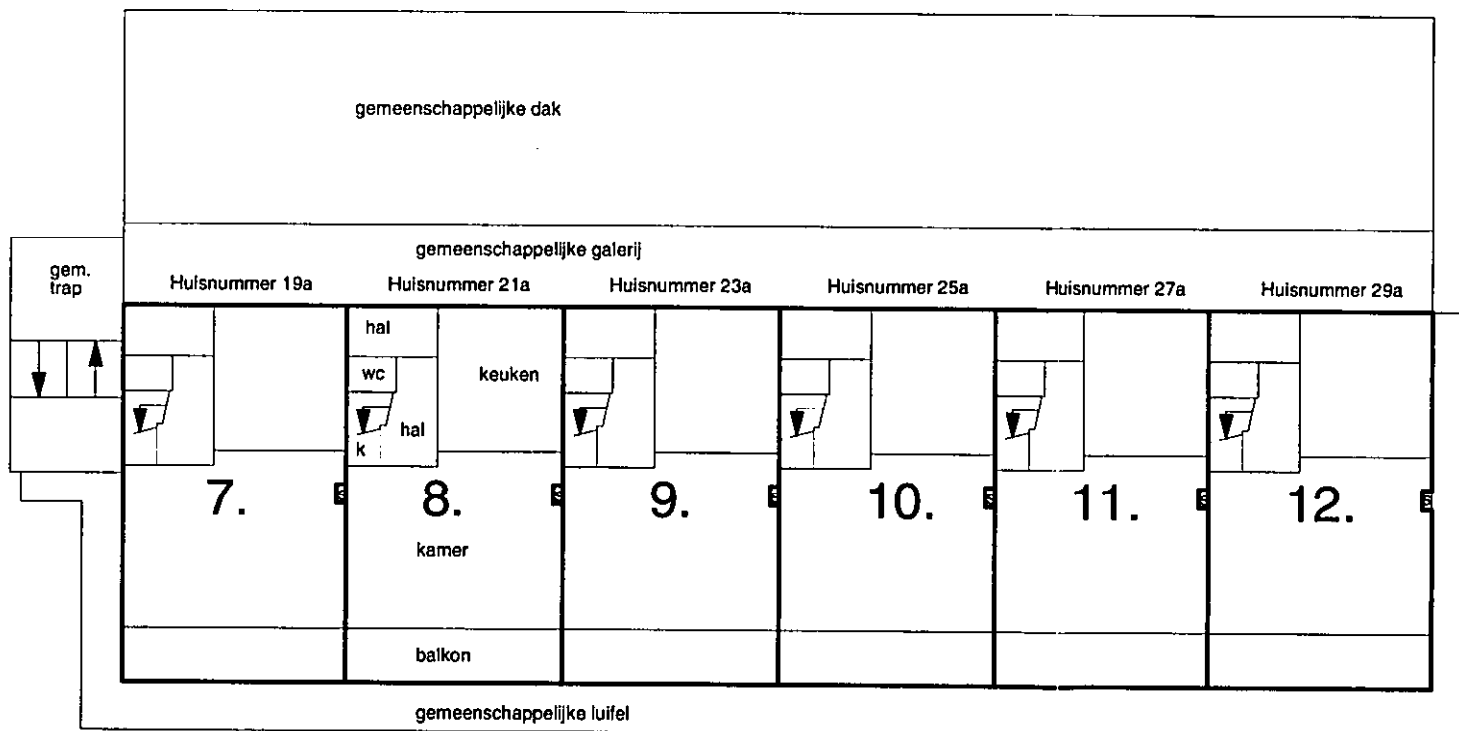




De ondergetekende, mr. Gerardus
Henricus Hubertus Johannes Janssen
MRE, notaris te Rotterdam, verklaart
dat deze tekening eensluidend is
met die welke is gehecht aan het
ter inschrijving aangeboden
afschrift.



2e verdieping
schaal 1 : 200



1e verdieping
schaal 1 : 200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is

d.d. 12 JAN. 2004
de Bewaarder

mr. H. Hommes

k = kast
d = douche
s = gemeenschappelijke
schoorsteen/ leidingkoker

**Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van Korenbloemstraat 19 t/m 29**

Opdrachtgever:

Kadastraal bekend als nr.
3356/ 4028/ 4029/ 3358 sectie E

Gemeente Spijkenisse

Simmons & Simmons Trenité
Weena 666

Schaal 1:200

3012 CN Rotterdam

dd.: 9 januari 2004

Tel. 010-4042111

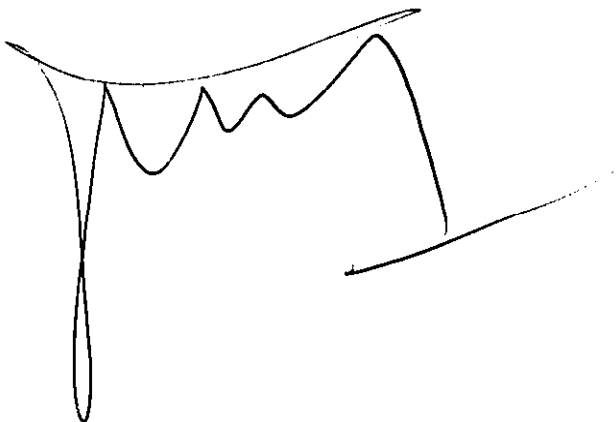
Fax 010-4042333

De notaris: **mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes
Janssen MRE, notaris te Rotterdam**

Blad 2 van 2

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

De ondergetekende, mr. Gerardus
Henricus Hubertus Johannes Janssen
MRE, notaris te Rotterdam, verklaart
dat deze tekening eensluidend is
met die welke is gehecht aan het
ter inschrijving aangeboden
afschrift.



Bijlage 20040220-000101

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40341 nummer 6
te Rotterdam

Port.nr. 45744