

BEWARING:

In bewaring genomen:

Rotterdam

4 MAART 1968

3859

191

Dagregister

De Hypotheekbewaarder,

Deel 453 Nr. 1702

met negen vervolgbladen
- zonder -

Aantekeningen:

Heden de vierde maart negentienhonderd acht en zestig, verscheen voor mij, LAMBERTUS SMELIK, Notaris ter standplaats Ridderkerk, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:

de Heer PIETER JACOB ROOS, wonende te Ridderkerk, in zijn hoedanigheid van directeur van de te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: N.V. AANNEMINGS- EN BOUWBEDRIJF P.J. ROOS, en als zodanig die naamloze vennootschap ingevolge artikel 11 der statuten wettig vertegenwoordigende, aangezien tot na te melden rechtshandeling is besloten in de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, de dato zeven en twintig februari negentienhonderd acht en zestig, van de notulen van welke vergadering een afschrift is vastgehecht aan de minute ener akte van transport, op die datum voor mij, notaris, verleden.

De comparant verklaarde, dat de door hem vertegenwoordigde naamloze vennootschap N.V. AANNEMINGS- EN BOUWBEDRIJF P.J. ROOS eigenares is van:

- HET PAND MET ERF EN TUIN, staande en gelegen te Ridderkerk, aan de A.M. DE JONGHSTRAAT nummers 1 tot en met 99 (oneven), bestaande uit dertig woonhuizen en twintig garages; kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H nummer 3224, groot één en twintig are zes en vijftig centiare -

aan de voormelde naamloze vennootschap in eigendom opgekomen: de opstallen door stichting en de grond door koop, blijkens akte van transport - houdende kwijting voor de kooppenningen en afstand van het recht om ontbinding te mogen vorderen - de zeven en twintigste februari negentienhonderd acht en zestig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam, dezelfde dag in deel 3858 nummer 37 -

De comparant, in hoedanigheid als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot de splitsing van bovengenoemd pand in appartementen, in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling tevens van een Reglement, als bedoeld in artikel 638f van voormeld Wetboek.

Gemeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle lagen, hetwelk aan deze akte zal worden vastgehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam, onder datum van de dertiende februari negentienhonderdacht en zestig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer, terwijl tevens aan deze akte zal worden vastgehecht de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer, waarop door genoemde Hypotheekbewaarder het complexnummer is vermeld.

Voormeld gebouw zal de volgende vijftig appartementen omvatten:

A. DE DERTIG appartementen, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H complexaanduiding 3226A (appartementenindex één tot en met dertig) e l k r e c h t g e v e n d e o p:

- a. het uitsluitend gebruik van een WONING te Ridderkerk, als hierna achter iedere appartementenindex vermeld, en de onder dezelfde appartementenindex aangegeven BERGRUIMTE op de begane grond (onderbouw);
- b. het hierna in het Reglement bepaalde aandeel (te weten Twee/vijfen zestigste, 2/65) in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Ridderkerk, aan de A.M. DE JONGHSTRAAT nummers 1 tot en met 99 (oneven), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H nummer 3224, groot één en twintig are zes en vijftig centiare;

gevende één appartement als evenbedoeld recht op het uitsluitend gebruik

als hieronder achter iedere appartementsindex vermeld, te weten:

appartementsindex 1 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 9, met de onder appartementsindex 1 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 2 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 7, met de onder appartementsindex 2 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 3 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 5, met de onder appartementsindex 3 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 4 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 15, met de onder appartementsindex 4 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 5 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 13, met de onder appartementsindex 5 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 6 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 11, met de onder appartementsindex 6 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 7 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 29, met de onder appartementsindex 7 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 8 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 27, met de onder appartementsindex 8 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 9 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 25, met de onder appartementsindex 9 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 10: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 35, met de onder appartementsindex 10 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 11: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 33, met de onder appartementsindex 11 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 12: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 31, met de onder appartementsindex 12 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 13: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 49, met de onder appartementsindex 13 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 14: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 47, met de onder appartementsindex 14 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 15: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 45, met de onder appartementsindex 15 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 16: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 55, met de onder appartementsindex 16 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 17: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 53, met de onder appartementsindex 17 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 18: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 51, met de onder appartementsindex 18 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 19: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 69, met de onder appartementsindex 19 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 20: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 67, met de onder appartementsindex 20 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 21: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 65, met de onder appartementsindex 21 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 22: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 75, met de onder appartementsindex 22 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 23: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 73, met de onder appartementsindex 23 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 24: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 71, met de onder appartementsindex 24 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 25: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 89, met de onder appartementsindex 25 aangegeven bergruimte;

appartementenindex 26: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 87, met de onder appartementenindex 26 aangegeven bergruimte;

appartementenindex 27: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 85, met de onder appartementenindex 27 aangegeven bergruimte;

appartementenindex 28: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 95, met de onder appartementenindex 28 aangegeven bergruimte;

appartementenindex 29: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 93, met de onder appartementenindex 29 aangegeven bergruimte;

appartementenindex 30: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 91, met de onder appartementenindex 30 aangegeven bergruimte;

B. TWINTIG appartementen, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H complexaanduiding 3226A, (appartementenindex één en dertig (31) tot en met vijftig (50), e l k rechtgevend op:

a. het uitsluitend gebruik van een GARAGE op de begane grond (onderbouw) te Ridderkerk, als hierna achter iedere appartementenindex vermeld;

b. het hierna in het Reglement bepaalde aandeel (te weten één/tweehonderdzigste, $1/260$) in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Ridderkerk, aan de A.M. DE JONGHSTRAAT, nummers 1 tot en met 99 (oneven), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H nummer 3224, groot één en twintig are zes en vijftig centiare; gevende een appartement als evenbedoeld recht op het uitsluitend gebruik van de GARAGE, als hieronder achter iedere appartementenindex vermeld, te weten:

appartementenindex 31: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 1;

appartementenindex 32: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 3;

appartementenindex 33: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 17;

appartementenindex 34: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 19;

appartementenindex 35: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 21;

appartementenindex 36: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 23;

appartementenindex 37: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 37;

appartementenindex 38: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 39;

appartementenindex 39: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 41;

appartementenindex 40: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 43;

appartementenindex 41: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 57;

appartementenindex 42: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 59;

appartementenindex 43: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 61;

appartementenindex 44: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 63;

appartementenindex 45: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 77;

appartementenindex 46: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 79;

appartementenindex 47: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 81;

appartementenindex 48: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 83;

appartementenindex 49: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 85;

STRAAT nummer 97;

appartementsindex 50: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGH-STRAAT nummer 99;

Thans verklaarde de comparant, in hoedanigheid als gemeld, over te gaan tot de bovenbedoelde splitsing in de hiervoor sub A en B vermelde v i j f t i g appartementen, welke splitsing geschiedt onder gelijktijdige vaststelling van een Reglement voor Splitsing, bestaande uit een ALGEMEEN REGLEMENT en een BIJZONDER REGLEMENT, luidende:

R E G L E M E N T V O O R S P L I T S I N G

ALGEMEEN REGLEMENT

Definities

Artikel 1

Waar hier wordt gesproken van:

- a. "eigenaar" wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het 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 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. "eigenaar-niet gebruiker" wordt bedoeld de eigenaar, die niet zelf de flat als bedoeld sub d gebruikt;
- c. "gebruiker" wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar de flat als bedoeld sub d gebruikt;
- d. "flat", wordt bedoeld e l k bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat volgens de akte van splitsing bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke gedeelten" worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, die volgens de akte van splitsing niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;
- f. "vergadering" wordt bedoeld de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- g. "bestuur" wordt bedoeld het college omschreven in artikel 29 dezer akte;
- h. "voorzitter", wordt bedoeld de voorzitter van het bestuur.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN GEBRUIKERS

Algemeen

Artikel 2

1. Ieder der eigenaren zal het recht op uitsluitend gebruik hebben van de hem toekomende flat. Hij heeft bij de uitoefening van dit recht het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen, en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van andere eigenaren en/of gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
2. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.
3. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering of van het bestuur voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzondere schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.
4. Voor zover niet in dit Reglement of in het Bijzonder Reglement geregeld, wordt het gebruik van de flats en van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een Huishoudelijk Reglement dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering, met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen. Op de wijziging of aanvulling van het Huishoudelijk Reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.
5. Besluiten van de vergadering waarin algemene regels voor het gebruik worden vastgesteld, dan wel beslissingen van de rechter, waarbij zodanige besluiten worden nietig verklaard, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgende van de eigenaar.

Het gebruik van de flats

Artikel 3

1. De bestemming van de flats wordt geregeld in het Bijzonder Reglement. De eigenaren mogen deze bestemming niet wijzigen zonder toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan deze toestemming bepaalde voorwaarden verbinden.
Indien de bestemming van een bepaalde flat of wijziging van de aanvankelijke bestemming of het gebruik leidt tot verhoging van de verzekeringspremie, is deze verhoging voor rekening van de eigenaar van deze flat.
2. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeen-

door - - -
bijgevoegd boven-
staand ene
woord.

- schappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; 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, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.
3. Zij mogen geen veranderingen aanbrengen, waardoor de hechtheid van het gebouw in gevaar zou kunnen worden gebracht.
Verder zijn veranderingen, waardoor het architectonisch uiterlijk zou worden gewijzigd, waaronder begrepen elke op-, aan- of onderbouw, zonder toestemming van de vergadering verboden. De vergadering kan aan die toestemming bepaalde voorwaarden verbinden.
4. Is tengevolge van een vergadering 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. Is hierdoor de waarde vermeerderd dan kan hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening worden gehouden.
5. In het geval dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar dreigt dat andere eigenaren of gebruikers worden gehinderd, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in een flat komt (voorzover daarvoor de vergadering geen contract van verzekering is gesloten) steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.
7. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.
8. Het bepaalde in artikel 5 lid 2, 3 en 4 is voor het gebruik van de flats van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voor zover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk Reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken flat heeft plaatsgehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 5 lid 3 aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 5

1. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.
2. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht er zorg voor te dragen, dat alle zich in de door hen gebruikte flats, bevindende zaken en installaties, welke ook voor andere eigenaren of gebruikers van belang zijn, waaronder met name, buizen, leidingen en dergelijke, voortdurend in goede staat verkeren.
Indien er schade aan deze zaken en/of installaties is ontstaan of dreigt te ontstaan, zal de eigenaar of gebruiker onmiddellijk de administrateur hiervan op de hoogte brengen en zo mogelijk provisorische maatregelen nemen om verdere schade te voorkomen.
De administrateur zal onmiddellijk maatregelen nemen tot het herstel van de schade. De kosten van dit herstel komen ten laste van de eigenaar van de betrokken flat, tenzij deze kan aantonen dat de schade buiten zijn verantwoordelijkheid en/of die van de gebruiker is ontstaan. In dat geval worden de herstelkosten uit het onderhoudsfonds voldaan.
3. 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 schuld of nalatigheid van hemzelf of van zijn huisgenoten.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.
 5. Het bepaalde in artikel 3 lid 3 en 7 is op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6

1. De eigenaren verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en aan het gedeelte van de particuliere voordeur, hetwelk is gekeerd naar een voor gemeenschappelijk gebruik bestemd gedeelte; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering,
2. De gerechtigden tot de flats gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de centrale antenne en verdere installatie voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming van het bestuur op het dak worden aangebracht. Het aanbrengen van antennes voor radio en/of televisie, boven en behalve de centrale antenne is niet toegestaan.

Artikel 7

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke hal en gangen en het daarin plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.
2. De wanden van de hal, gangen en van het trappenhuis zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. De laatste zin van artikel 6 lid 2 is van overeenkomstige toepassing.
4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig tot des morgens zeven uur te verbieden.
5. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van Het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 8

De eventueel bij het gebouw behorende open grond zal door de zorg van het bestuur worden ingericht tot gemeenschappelijke tuin voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Het aanbrengen van beplantingen zal moeten geschieden op zodanige wijze, dat het uitzicht der bewoners zo weinig mogelijk wordt belemmerd. Ieder der bewoners zal het genot hebben van deze tuin. Het bestuur kan echter regelingen treffen ten aanzien van het gebruik van de tuin.

Aanleg gemeenschappelijke installaties

Artikel 9

1. In een vergadering, waarin tenminste twee/derde van de eigenaren aanwezig is, kan met eenvoudige meerderheid van stemmen worden beslist over de aanleg van gemeenschappelijke installaties. Indien tot de aanleg van de installaties wordt besloten, zal de administrateur de niet op de vergadering aanwezige eigenaren binnen acht en veertig uur na het einde van de vergadering per aangetekend schrijven van het besluit in kennis stellen en hen verzoeken mede te delen of zij al dan niet gebruik wensen te maken van de gemeenschappelijke installaties. De eigenaar, die binnen een week na de verzending van de aangetekende brief nog geen mededeling aan de administrateur heeft gedaan, wordt geacht geen gebruik van de installaties te willen maken.
2. De aanleg van een gemeenschappelijke installatie zal slechts mogen geschieden indien meer dan de helft van de eigenaren van de flats hiervan gebruik wenst te maken.
3. Indien de aanleg plaatsvindt zullen de eigenaren dit moeten gedogen, ook wanneer de benodigde leidingen door hun flat lopen. Eventuele beschadigingen zullen echter op kosten van degenen die van de installatie gebruik maken door de vereniging worden hersteld.

Overdracht, mutaties

Artikel 10

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden of te bezwaren zonder dat hiertoe enige toestemming vereist is.
2. Alvorens zijn flat zelf in gebruik te nemen, dan wel een ander als gebruiker van de flat toe te laten, is de eigenaar verplicht hiervoor de toestemming van het bestuur te vragen. Deze toestemming is niet vereist voor degenen die het recht van appartement rechtstreeks hebben aangekocht van de bouwer van het in appartementen gesplitste gebouw.

3. Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen, zal de eigenaar zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
4. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorig lid bedoelde schrijven een bestuursvergadering bijeen te roepen, waarin over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
5. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd, dat zij de gegadigde in hun midden opnemen, zomede indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 11.
- Bij weigering van de toestemming zal de betrokkene bij aangetekend schrijven in beroep kunnen gaan bij de algemene vergadering. Hiertoe dient hij een beroepschrift in bij de administrateur, die alsdan een vergadering bijeenroept, te houden binnen acht dagen na ontvangst van het beroepschrift, in welke vergadering de toestemming alsnog wordt verleend of het beroep wordt afgewezen.
6. Ingeval van openbare verkoping zal in afwijking van het tweede lid van dit artikel de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die de toestemming kan verlenen, nadat hij de voorzitter heeft geraadpleegd. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring, dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen de bewoning van de flat, waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, door de gegadigde met zijn gezin, voor het geval deze koper in de veiling mocht worden. Daartoe zal hij verschaffen de gegevens bedoeld in lid 3 onder betaling van een in het Huishoudelijk Reglement genoemd bedrag ter bestrijding van de door de administrateur te maken onkosten. Indien de administrateur en de voorzitter der vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt terstond een bestuursvergadering bijeengeroepen, die hierover kan beslissen. De termijn van oproeping bedraagt in deze gevallen drie vrije dagen.
7. Het bepaalde in het voorgaande lid is mede van toepassing bij verkoop van een recht van appartement door de eerste hypothecaire schuldeiser in gevolge een beding, als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur per aangetekende brief heeft medegedeeld, dat hij in de veilingsvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper het recht zal hebben te verklaren, dat hij en al zijn onmiddellijke rechtsopvolgers het recht zullen hebben de flat in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. De administrateur is alsdan verplicht de eigenaren van deze mededeling onverwijld kennis te geven.
- Indien de koper van dit recht gebruik wenst te maken, is hij verplicht dit te doen constateren in een bijzondere notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. Indien het recht van appartement betrekking heeft op een recht van erfpacht of ander zakelijk recht, niet zijnde recht van eigendom, zal de eigenaar van de grond, die op grond van zijn rechten overgaat tot publieke verkoop, een gelijk recht hebben als de eerste hypothecaire schuldeiser.
8. Maakt de koper van de hem verleende bevoegdheid gebruik, dan zal binnen één maand na de overdracht van het recht van appartement door de administrateur een vergadering van eigenaren bijeengeroepen worden, waarin beaadslaagd zal worden over de wijziging van het in dit artikel bepaalde in dier voege, dat ook de andere eigenaren en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn hun recht van appartement in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. Het besluit hiertoe dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s van het Burgerlijk Wetboek met dien verstande, dat de toestemming van de in het vorige lid bedoelde koper niet is vereist.

De gebruikersArtikel 11

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren dat de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement voor zoverre 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 van hem niet 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 exemplaar.
4. Bij gebreke van zodanige verklaring, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt de toestemming van het bestuur als bedoeld in artikel 10 lid 2 geacht niet te zijn verkregen.
5. Van het bepaalde in dit artikel kan niet worden afgeweken.

Artikel 12

1. Het bestuur 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 na het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat het bestuur van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot 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 13

1. De administrateur zal gerechtigd zijn de gebruiker, die zonder de vereiste toestemming een flat betrokken heeft, de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten te ontzeggen en hij zal maatregelen kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.
2. Indien een flat zonder toestemming van de eigenaar wordt betrokken of bij de gebruiker in gebruik blijft, nadat het gebruiksrecht geëindigd is, is eerstgenoemde verplicht onverwijld maatregelen te nemen om op zijn kosten de ontruiming van de flat te bewerkstelligen.
3. De eigenaar die zonder de in artikel 10 bedoelde toestemming de flat heeft betrokken of doen betrekken, verbeurt voor iedere dag dat de flat zonder zodanige toestemming in gebruik blijft, een dadelijk opeisbare boete van Tien gulden (f 10,--).
Eveneens verbeurt de eigenaar, die in het geval bedoeld in lid 2, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, nalaat de nodige maatregelen te nemen tot ontruiming, Tien gulden (f 10,--) voor iedere dag dat hij nalatig blijft zulks te doen.
De boeten komen ten bate van het reservefonds, bedoeld in artikel 19.
De vergadering is bevoegd de krachtens dit artikel verschuldigde boeten te matigen, terwijl bij het Huishoudelijk Reglement de bedragen der boeten, hiervoor vermeld, zullen kunnen worden gewijzigd.

Strafbepalingen

Artikel 14

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement, die:
 - a. de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich niet gedraagt naar besluiten van vergadering of bestuur;
 - c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw,
 kan op voorstel van de administrateur door het bestuur een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen een jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, het bestuur kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een der in het vorige lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan het bestuur een voorstel in de vergadering brengen tot ontzegging van het gebruik van de flat of een deel van de gemeenschappelijke gedeelten.
3. Het bestuur besluit niet tot het geven van een waarschuwing en de vergadering besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of

- behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt in beide gevallen ten minste 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. Besluiten tot ontzegging van het gebruik van de flat of een deel van de gemeenschappelijke gedeelten zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde gedeelte van het totale aantal leden aanwezig is.
 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementen ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.
 6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik 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 tenuitvoerlegging 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 in overeenstemming met het in dit Reglement bepaalde ten gebruike heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de mede-gebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 8. Bij overtreding van de Wet, dit Reglement, het Huishoudelijk Reglement, besluiten van vergadering of bestuur, welke niet van zodanige aard is dat zij aanleiding behoort te geven tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement, zal de administrateur de overtreder een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
 9. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het bestuur hem een boete tot een in het Huishoudelijk Reglement genoemd maximum-bedrag opleggen 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.
 10. Het in lid 8 en 9 bepaalde geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt.
 11. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.
 12. De betrokkene heeft de bevoegdheid van de beslissing van het bestuur in beroep te gaan bij de vergadering binnen een maand nadat hem van dit besluit bij aangetekende brief is kennis gegeven onverminderd het bepaalde bij artikel 638 1 van het Burgerlijk Wetboek.

DE GEMEENSCHAP

Gemeenschappelijke schulden, kosten, lasten en exploitatierekening.

Artikel 15.

1. Het aandeel waarvoor ieder der eigenaren in de gemeenschap gerechtigd is, wordt in het Bijzonder Reglement vastgesteld.
2. Ook de verhouding, waarin ieder der eigenaren tegenover derden voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten aansprakelijk is, zomede de verhouding, waarin ieder daarin moet bijdragen, worden in het Bijzonder Reglement vastgesteld.

Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten als bedoeld in artikel 15, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodieke onderhoudswerk, waaronder in ieder geval is begrepen het periodieke schilderwerk, zal telkenjare door de administrateur in overleg met het bestuur een begroting worden ontworpen en tervaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Met ingang van een in het Bijzonder Reglement vast te stellen datum zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij

- wijze van voorschotbijdrage periodiek aan de administrateur worden overgemaakt een in het Bijzonder Reglement te bepalen gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig bedrag, bij welk bedrag gevoegd zal worden een in het Bijzonder Reglement te bepalen bijdrage in het reservefonds.
3. Na afloop 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, welke door iedere eigenaar is verschuldigd.
Op deze exploitatierekening worden als overgangsposten geboekt de reserves voor het periodieke onderhoudswerk.
 4. Mocht een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar de rekening van het volgende boekjaar.
 5. In het tegenover-gestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen een maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
 6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover rente verschuldigd berekend naar zes procent 's jaars.

Artikel 17.

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk 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 assurantiepremiën en de beloning van de administrateur, voor zover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag, van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondsgewijze omgeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaren op eer stgenoemde.

Reservefonds

Artikel 19-

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen Vereniging van Eigenaren.
2. Dit fonds zal worden gevormd uit bijdragen van de eigenaren. De grootte van het jaarlijks in het reservefonds testorten bedrag wordt overeenkomstig artikel 16 lid 2 in het Bijzonder Reglement vastgesteld, evenals de verdeling van dit bedrag over de verschillende eigenaren. De bijdragen zullen worden geïnd als in artikel 16 lid 2 omschreven.
3. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 tweede en vierde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638 t van het Burgerlijk Wetboek.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name der Vereniging van Eigenaren.
5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal door het bestuur slechts kunnen worden beschikt na bekomen machtiging van de vergadering.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging niet anders zal mogen geschieden dan in risicomijdend kapitaal, dan wel in deposito bij een solide Nederlandse bankinstelling.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safe-loket bij een instelling als in het vorige lid bedoeld, tot welk safe-loket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door twee bestuursleden. Bij ontstentenis van de administrateur kan hij worden vervangen door een door de vergadering aangewezen eigenaar.
8. In afwijking van het in het vorige lid bepaalde zullen couponbladen mogen worden gedeponneerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het reservefonds.

7 lid 2 - - -
bijgevoegd boven-
staand ene woord
en 1 cijfer.

Beheer van de gemeenschap

Artikel 20.

1. Bij het Bijzonder Reglement zal een Vereniging van Eigenaren worden opgericht, als bedoeld in artikel 638 g/sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam en de plaats van vestiging worden in het Bijzonder Reglement vastgesteld.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw en de daartoe behorende gemeenschappelijke zaken. Onder het beheer wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en van eventuele schadepeuningen.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN Vergadering van Eigenaren

Artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren zullen worden gehouden in de plaats, waar het gebouw is gelegen.
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 en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. Het door de administrateur opgestelde exploitatie-overzicht wordt vergezeld van een rapport van het bestuur, en indien door de vergadering een accountant is aangewezen, tevens vergezeld van het rapport van de accountant, ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. Na deze goedkeuring zijn zowel de administrateur als het bestuur deswege gedéchargeerd.
In deze jaarlijkse vergadering wordt voorts de nieuwe begroting voor het op het afgesloten boekjaar volgende boekjaar ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. De vergadering heeft het recht in de door de administrateur in overleg met het bestuur voorgelegde begroting wijzigingen aan te brengen met gewone meerderheid van stemmen, tenzij artikel 26 lid 2 van toepassing is.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur zulks nodig acht, alsmede indien tenminste een in het Bijzonder Reglement genoemd aantal eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verlangt van het bestuur.
Ook de administrateur is bevoegd een vergadering bijeen te roepen.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat deze 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 dit reglement.
5. De voorzitter, casu quo plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Indien de eigenaren overeenkomstig lid 3 een vergadering verlangen kunnen zij eisen dat de voorzitter van het bestuur niet voorzitter van de vergadering zal zijn.
De oproeping ter vergadering vindt plaats op een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven. Zij bevat de opgave van de punten der agenda, zomede de plaats van vergadering.

Artikel 22.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638 i 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. Voor elk appartement wordt een stem uitgebracht, tenzij in het Bijzonder Reglement anders is bepaald.
Het maximum aantal stemmen wordt in het Bijzonder Reglement vastgesteld.

Artikel 23.

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

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

Artikel 24.

Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Aan een gevolmachtigde zal tot de vergadering slechts toegang worden verleend, nadat hij zich bij de voorzitter als zodanig zal hebben gelegitimeerd.

Artikel 25.

1. Alle besluiten waarvoor in het Reglement of krachtens de Wet geen afwijkende regeling is getroffen voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken en over toelating van personen als gebruiker, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, 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 de persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen nabij komt 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 in geen geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering waarin minder dan de helft van het in het Bijzonder Reglement bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping 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.

Artikel 26.

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
2. Besluiten tot het doen van uitgaven, een in het Bijzonder Reglement vastgesteld bedrag te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen; de vergadering is bevoegd wijziging te brengen in het in het Bijzonder Reglement genoemde bedrag, mits het daartoe strekkende besluit wordt genomen in overeenstemming met het bepaalde in de aanhef van dit lid. In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren kan worden gevorderd.
3. Hetzelfde geldt 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 normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
4. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het eerste en tweede lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal der uitgebrachte stemmen.

5. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging zijn gestort.

Artikel 27.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit dit Reglement blijkt.

doorgehaald 1
woord

doorgehaald 1
woord

doorgehaald 1
woord

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afge-
weken.

Artikel 28

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel 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.

Het bestuur

Artikel 29

1. De vergadering benoemt een bestuur. Het aantal leden van dit bestuur wordt in het Bijzonder Reglement vastgesteld. In ieder geval zal tot het bestuur behoren een voorzitter alsmede een plaatsvervangend voorzitter. Alleen eigenaren kunnen lid van het bestuur zijn. Zij defungeren dan ook als zodanig terstond zodra zij ophouden eigenaren te zijn.
2. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van het bestuur worden door de vergadering aangewezen. Verder verdelen de bestuursleden hun functies onderling. De wijze van aftreden, alsmede de herkiesbaarheid van de bestuursleden, zal in het Bijzonder Reglement worden geregeld.
3. Het bestuur is belast met:
 - a. het dagelijks toezicht op het gebruik van de flats;
 - b. het dagelijks toezicht op de administrateur;
 - c. het verrichten van alle handelingen, welke een uitvloeisel zijn van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover dit niet behoort tot de bevoegdheid van de administrateur of de vergadering.
 De vergadering kan haar bevoegdheden te allen tijde delegeren aan het bestuur.
4. De eigenaren kunnen tegen besluiten van het bestuur in beroep gaan bij de vergadering. Zij wenden zich daartoe per aangetekend schrijven tot de administrateur, die een vergadering zal bijeenroepen, te houden binnen twee weken na ontvangst van het beroepschrift.
5. Het bestuur vergadert zo dikwijls de voorzitter of twee bestuursleden dit nodig oordelen. Ook de administrateur is bevoegd een bestuursvergadering bijeen te roepen.
6. De administrateur is, behoudens het hierna bepaalde, bevoegd de vergaderingen van het bestuur bij te wonen. Hij heeft hierin een adviserende stem. Het bestuur kan de administrateur verplichten bepaalde vergaderingen bij te wonen. Ook kan het bestuur de administrateur verbieden een bepaalde vergadering of een gedeelte daarvan bij te wonen.
7. Het bestuur beslist met eenvoudige meerderheid van stemmen. Met een besluit van het bestuur staat gelijk een voorstel waarmee alle bestuursleden schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
8. Het bestuur kan de administrateur schorsen. Het is dan verplicht op zo kort mogelijke termijn de vergadering bijeen te roepen, te houden binnen tien dagen na de datum van schorsing. De vergadering zal dan de schorsing opheffen of de administrateur ontslaan. In het laatste geval zal de vergadering terstond een nieuwe administrateur benoemen.
9. De bestuursleden kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

De administrateur

Artikel 30

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 of wel indien deze een tegenstrijdig belang met de vereniging heeft.
2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn.
3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend.

Artikel 31.

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

Artikel 32

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.

sluiten der vergadering.

2. Voor zover 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 Eenhonderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van 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 het bestuur en de jaarlijkse vergadering, behoudens zijn verplichting tot het geven van rekenschap zo vaak het bestuur dit wenst.
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 33

Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan kennis is gegeven overeenkomstig artikel 638 i van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van Eigenaren".

Artikel 34

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

Artikel 35

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

OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT

Artikel 36

Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638 s van het Burgerlijk Wetboek met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het Reglement of van de akte van splitsing.

Artikel 37

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zullen van de aan de eigenaren toekomende bedragen in de eerste plaats de ingeschreven hypotheekhouders naar de rang van hun inschrijving worden voldaan.

VERZEKERING

Artikel 38

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand, waaronder begrepen ontplof- en fongsschade. 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 verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft, moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag of deze overeenstemming bestaat, jaarlijks 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 brandovereenkomst uit te keren schadenpenningen, indien deze een bedrag van Eenduizend Gulden (f 1.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat 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. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 19 lid 5 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.
5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule 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 verzekeringsovereenkomsten gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadelen 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 één 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, eenduisend gulden (f 1.000,--) te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die 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 een 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 eenduisend gulden (f 1.000,--) 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 ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638 r 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 het reservefonds, bedoeld in artikel 19.

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding als bedoeld vermeld in artikel 15 lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2.

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

Artikel 39

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 40

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 38 lid 4 bedoelde schadepeningen in de verhouding vermeld in het Bijzonder Reglement, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 3 lid 2.

BIJZONDER REGLEMENT

Bestemming der flats

Artikel 1

1. De flats met appartementsindex 1 tot en met 30 mogen, behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 1 van het Algemeen Reglement, niet anders dan als WONINGEN worden gebruikt.

2. De flats met appartementsindex 31 tot en met 50 mogen, behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 1 van het Algemeen Reglement, niet anders worden gebruikt dan als GARAGES.

Deelgerechtigheid in de gemeenschap en aan-

7 doorgehaald 2
woorden

sprakelijkheid tegenover derden.

Artikel 2

1. Ieder der eigenaren is, behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 4 van het Algemeen Reglement, in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breukdelen:
 - a. de eigenaren van de flats met appartementsindex 1 tot en met 30 (woningen) ieder voor twee/vijfenzestigste (2/65) gedeelten;
 - b. de eigenaren van de flats met appartementsindex 31 tot en met 50 (garages) ieder voor één/tweehonderdzeszigste (1/260) gedeelte.
2. De gemeenschappelijke baten moeten in de in het voorgaande lid bedoelde verhouding worden verdeeld.

Artikel 3

1. Voorzover hierna niet anders is bepaald, zijn de eigenaren (behoudens het bepaalde in artikel 9 van het Algemeen Reglement) verplicht bij te dragen in - en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten, in de verhouding als hiervoor in artikel 2 lid 1 van het Bijzonder Reglement bepaald.
2. Alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren jegens De Gemeente Ridderkerk, voorzover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in de titel van aankomst rusten op de gezamenlijke eigenaren.

Gezamenlijke schulden, kosten en lasten en exploitatierekening.

Artikel 4

1. In de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, van onderhoud en herstelwerkzaamheden van de centrale verwarmingsinstallatie, de kosten van exploitatie, onderhoud- en herstelwerkzaamheden van de huistelefoon-, schel- en deuropener-installatie, de centrale radio- en televisie-antenneinstallatie en van het trappenhuis, de hall en de kelderverdieping, in de kosten van het tuinonderhoud en van het onderhoud van het toegangspad naar de gemeenschappelijke vooredeuren naar en van de openbare weg, als ook in de kosten van het glazenwassen, van herstel van schade aan glas in de gemeenschappelijke ruimten en van eventuele verzekering tegen schade aan evenbedoeld glas, zal door de eigenaren der appartementen met bestemming van woning (appartementsindex 1 tot en met 30) voor gelijke delen (alzo per woning voor één/dertigste gedeelte) worden bijgedragen.
2. De kosten in verband met afname van warmte via de centrale verwarmingsinstallatie komen voor rekening van de eigenaren of gebruikers van iedere flat met bestemming van woning afzonderlijk, overeenkomstig de in het Huishoudelijk Reglement te stellen regelen.
3. In alle overige hiervoor sub 1 en 2 niet genoemde kosten, zal door de eigenaren worden bijgedragen in de verhouding als vermeld in artikel 2 lid 1 van dit Bijzonder Reglement.

Artikel 5

1. Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638 g eerste lid sub 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. 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 installatie of tot het behoud daarvan;
 - b. 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.
 - c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren, of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw.
 - d. de kosten van een rechtsgeding, ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638q Burgerlijk Wetboek.
 - e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde;
 - f. de assurantie-premiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voorzover deze door de overheid niet over de appartementen zijn verdeeld;
 - h. het onderhoud, de verlichting, verwarming schoonhouden enzovoorts, als omschreven in artikel 14 lid 6;
 - i. alle overige schulden, kosten en lasten gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd, waaronder mede begrepen die, welke voortvloeien uit het bepaalde in artikel 14 lid 4;
2. Het onderhoud van het inwendige gedeelte van iedere woning of garage komt voor rekening van de betrokken eigenaar.

Betaling exploitatiekosten en warmteverbruik

Artikel 6

1. De voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 16 lid 2 van het Algemeen

doorgehaald 1
woord

Reglement zal door ieder der eigenaren van de flats driemaandelijks moeten worden betaald per de eerste van elk kwartaal en wel bij vooruitbetaling.

Voor het kwartaal waarin de flats voor bewoning of gebruik gereed komen, wordt de voorschotbijdrage voor dat lopende kwartaal verschuldigd vanaf de dag volgende op die van de oplevering voor gebruik of bewoning.

Voor het lopende boekjaar wordt deze voorschotbijdrage vastgesteld op Negentig gulden (f 90,--) per kwartaal per flat met bestemming van woning, vermeerderd met Negentig gulden (f 90,--) als voorschot voor het warmteverbruik en op Vijf gulden (f 5,--) per kwartaal per flat met bestemming van garage.

2. Mocht er aan het einde van enig boekjaar (hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar) een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.
3. Een eventueel overschot op de gedane voorschotten voor warmtegebruik wordt aan het einde van het boekjaar gerestitueerd; indien te weinig mocht zijn betaald vindt artikel 16 lid 5 van het Algemeen Reglement overeenkomstige toepassing, alles onverminderd het in artikel 4 lid 2 van het Bijzondere Reglement bepaalde.
4. Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin zal (mede ter uitvoering van de bepalingen waaronder de grond van de Gemeente Ridderkerk in eigendom is verkregen) - in samenwerking met de Verenigingen van Eigenaren der na te noemen flatgebouwen - in evenredigheid enen moeten geschieden met het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen van de flatgebouwen, plaatselijk bekend als:
 - A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven);
 - A.M. de Jonghstraat 141 tot en met 219 (oneven);
 - A.M. de Jonghstraat 221 tot en met 299 (oneven);
 - A.M. de Jonghstraat 2 tot en met 80 (even);
 - Hermende Manstraat 2 tot en met 60 (even);
 - Herman de Manstraat 1 tot en met 59 (oneven);
 - Herman de Manstraat 82 tot en met 140 (even);
 - van Lennepstraat 3 tot en met 61 (oneven);
 - van Lennepstraat 63 tot en met 141 (oneven);
 De kosten van dit gezamenlijk onderhoud worden over de tien verenigingen van eigenaren omgeslagen in verhouding van het aantal flats met bestemming van woning.
5. Het bestuur is bevoegd met de verenigingen van eigenaren der hiervoor genoemde flatgebouwen te dezer zake- desgewenst - overeenkomsten aan te gaan, zonder daarvoor de goedkeuring van de vergadering van eigenaren te behoeven.
6. De vereniging van eigenaren kan besluiten ook andere werkzaamheden en dergelijke in samenwerking met de verenigingen van eigenaren der hiervoor genoemde flatgebouwen te doen uitvoeren.

Reservefonds

Artikel 7

1. De bijdragen voor het reservefonds worden geacht te zijn begrepen in de hiervoor in artikel 6 lid 1 bedoelde voorschotbijdrage.
2. Het in het reservefonds te storten bedrag kan jaarlijks door de vergadering van eigenaren worden gewijzigd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 lid 2 van het Algemeen Reglement.

Beheer van de Gemeenschap.

Artikel 8

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van Eigenaren, welke de naam draagt: "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw A.M. de Jonghstraat 1 tot en met 99 te Ridderkerk".
2. De vereniging is gevestigd te Ridderkerk.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van het beheer over het gebouw en de daarbij behorende gemeenschappelijke zaken. Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer over de gelden van het reservefonds en van eventuele schadepenningen.

Artikel 9

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Ridderkerk.
2. Het maximum aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht is tweehonderd zestig (260), en wel:

- a. voor de flats met bestemming van woning Acht stemmen per flat;
 - b. voor de flats met bestemming van garage één stem per flat.
3. Behalve door het bestuur en de administrateur kunnen zes eigenaren een vergadering bijeenroepen.

Artikel 10

Het maximum bedrag bedoeld in artikel 26 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt Vijf duizend gulden (f 5.000,--)

Het bestuur

Artikel 11

1. De vergadering benoemt een bestuur bestaande uit tenminste ~~zeven~~ en ten hoogste vijf personen.
2. Elk jaar treedt één der bestuursleden af volgens een in het Huis-houdelijk Reglement op te nemen rooster.
3. Het aftredende bestuurslid is terstond herkiesbaar. In de vergade-ring waarin de verkiezing casu quo herverkiezing van een bestuurslid aan de orde is, kunnen door zes eigenaren tegenkandidaten worden ge-steld.

De administrateur

Artikel 11

De administrateur draagt zorg voor de verzekering van het gebouw tegen brand- en stormschade of eventuele andere risico's, indien de verga-dering hiertoe heeft besloten, overeenkomstig artikel 38 lid 1 van het Algemeen Reglement.

Overdracht en mutaties

Artikel 12

Indien artikel 10 lid 5 van het Algemeen Reglement van toepassing is, wordt de eigenaar van een flat, die ten opzichte van de desbetreffende flat in dezelfde of een aangrenzende woonlaag ligt, geacht in de ver-gadering vóór toelating te hebben gestemd, indien hij aldaar niet aan-wezig of vertegenwoordigd is.

CENTRALE VERWARMING

Artikel 13

1. De installatie voor de centrale verwarming is zodanig gemaakt, dat deze ook de warmte produceert voor de flats, met bestemming van wo-ning, behorende tot het aangrenzende flatgebouw, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummers 101 tot en met 139 (oneven) te Ridder-kerk.
2. De Vereniging van Eigenaren is - onder voorwaarde dat in het ~~Split~~ singsreglement van het in lid 1 bedoelde flatgebouw A.M. de Jongh-straat 101 tot en met 139 (oneven) de verplichting tot afname van door de evenbedoelde installatie geproduceerde warmte en het naar evenredigheid dragen van de kosten van onderhoud, herstel en vernieu-wing der installatie bindend worden geregeld-gehouden de installatie voor de centrale verwarming zodanig in stand te houden en te doen functioneren dat ook de flats, met bestemming van woning, behorende tot het meergenoemde flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven) van warmte worden voorzien.
3. De in artikel 4 lid 1 van dit Bijzonder Reglement bedoelde kosten van onderhoud, herstel, vernieuwing en exploitatie van de centrale ver-warmingsinstallatie, worden naar evenredigheid van het aantal flats met bestemming van woning, omgeslagen over de beide Verenigingen van Eigenaren; komende deze kosten mitsdien voor VIJF/ZEVENDE gedeelten voor rekening van de bij dit Reglement opgerichte Vereniging van Eige-naren (A.M. de Jonghstraat 1 tot en met 99) oneven), en voor TWEE/ZEVENDE gedeelten voor rekening van de (nogopterichten) Vereniging van Eigenaren van meerbedoelde flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven).
4. De omslag van de kosten, als bedoeld in artikel 4 lid 1 van dit Bij-zonder Reglement vindt - ten aanzien van de op de centrale verwarming betrekking hebbende kosten - eerst plaats, nadat de verdeling dezer kosten conform het voorgaande lid 3 is geschied.
5. Het beheer over de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstalla-tie zal geschieden in samen-werking met het bestuur van de meerbedoel-de (nog op te richten) Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven). Het bepaalde in artikel 6 lid 5 van dit Bijzonder Reglement is van overeenkomstige toepassing.
6. Wijziging van dit artikel 13 is slechts mogelijk door een besluit, genomen zowel in een vergadering van de in dit Reglement genoemde Vereniging van Eigenaren, als in een vergadering van de meerbedoelde (nog op te richten) Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven).
7. Het voorgaande lid 6 van dit artikel is niet voor wijziging vatbaar.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ridderkerk, ten dage in den hoofde dezer gemeld, in tegen-

✓ twee - - - - -

Doorgehaald 1
woord en daarvoor
in de plaats ge-
steld het boven-
staande ene woord

BEWARING:

Rotterdam

3859

200

141

De Hypotheekbewaarder.

negende vervolgblad

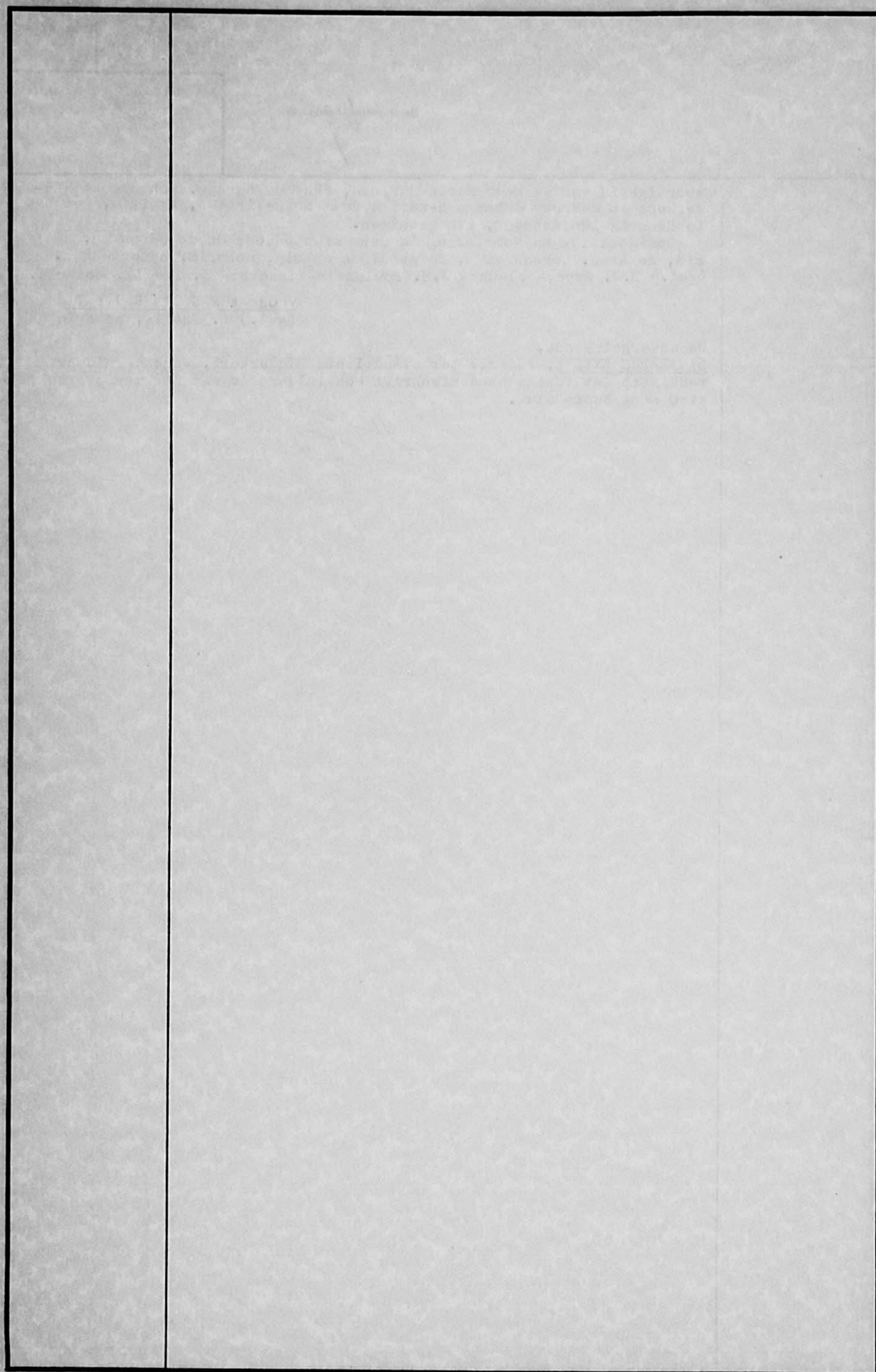
woordigheid van de Heer Marinus Flach, chef de bureau, wonende te Ridderkerk en Mevrouw Johanna Hendrika Boulonois-Visser, typiste, wonende te Hendrik Ido Ambacht, als getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze minute door de comparanten, die mij, notaris, bekend zijn, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.
(get.) P.J. Roos;- Flach;- J.H. Boulonois-Visser;- L. Smelik, notaris.

VOOR A F S C H R I F T
(get.) L. Smelik, notaris

De ondergetekende,

LAMBERTUS SMELIK, Notaris ter standplaats Ridderkerk, wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.



EINDE

DEEL

HYPOTHEKEN 4

ROTTERDAM

DEEL

3860

FILM NO. 869