

BEWARING:

In bewaring genomen:

ASSEN

13 MEI 1974

2791	76	120
met	zes	vervolgblad
zender	h	en

Dagregister

De hypotheekbewaarder,

Deel 309 Nr. 2158

Aantekeningen:

Heden, negen mei negentienhonderd vier en zeventig, verschenen voor mij, Johan Pieter van Lonkhuyzen, notaris ter standplaats Arnhem:

1. De Heer Willem Albertus Korteling, directeur ener besloten vennootschap, wonende te Arnhem, Rozendaalseweg 690;

2. De Heer Henk Reinders, directeur ener besloten vennootschap, wonende te Dieren, Prinsenstraat 30;

ten deze handelende in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en sekretaris van het bestuur van de coöperatieve vereniging "Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.", gevestigd te Dieren, en als zodanig die coöperatieve vereniging (opgericht bij akte, verleden vier en twintig augustus negentienhonderd twee en zeventig voor mij, notaris, en waarvan de statuten zijn gewijzigd bij akte, op heden verleden voor mij, notaris,) ingevolge artikel 18 leden 1 en 5 harer statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, en tevens handelende in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en sekretaris van de stichting genaamd "Stichting Nederlandse Centrale voor Rekreatieobjecten", xevestigd te Dieren, en als zodanig die stichting ingevolge artikel 6 lid 2 harer statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende en welke stichting mede-bestuurslid is van voormelde coöperatieve vereniging.

De comparanten verklaarden:

Voormelde coöperatieve vereniging, hierna te noemen "De Coöperatie", is erfpachtster van een perceel grond gelegen in het zogenaamde Ermerzand, nabij Erm, gemeente Sleen, kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D nummer 3731, groot twintig Hectaren negen en twintig Aren en vijf en zestig Centiaren, krachtens akte van uitgifte in erfpacht tot één januari tweeduizend drie en twintig, tevens omvattende het recht van opstal, verleden veertien maart negentienhonderd vier en zeventig voor notaris O. Tammens te Oosterhesselen, Arrondissement Assen, overgeschreven ten hypotheek-kantore te Assen op de vijftiende maart daarna in deel 2778 nummer 118.

Zij zijn in privé en tezamen met de door hen vertegenwoordigde stichting de enige leden van de Coöperatie en hebben als zodanig in haar ledenvergadering van heden besloten over te gaan tot splitsing van voormeld erfpachtsrecht in appartementsrechten in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek.

De gemeente Sleen, de grondeigenaar, heeft verklaard toe te stemmen in na te noemen splitsing, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten besluit van Burgemeester en Wethouders van Sleen, van negen en twintig november negentienhonderd drie en zeventig. Zij verklaarden, ter uitvoering van genoemd besluit van de ledenvergadering van de Coöperatie van heden, vervolgens namens de Coöperatie, bij deze akte over te gaan gemeld erfpachtsrecht te splitsen in éénhonderd zes en negentig appartementsrechten.

Het voorgenomen splitsingsplan is vastgelegd in een tekening, welke is overgelegd aan- en goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Assen op zestien april negentienhonderd vier en zeventig en door deze is aan voormeld perceel de complexaanduiding gegeven van gemeente Sleen, sectie D nummer 3736 A, en welke tekening met gemelde verklaring van complexaanduiding aan deze akte zijn vastgehecht.

Op voormelde tekening zijn de gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van de Arabische appartementsindices 1 tot en met 196.

De omschrijving van deze appartementsrechten luidt als volgt:
a. éénhonderd vijf en negentig appartementsrechten met de volgende omschrijving:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de recreatie-bungalow met toebehoren, gelegen in het recreatie-bungalowpark in het zogenaamde Ermerzand, nabij Erm, gemeente Sleen, kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D nummer 3736 A, appartementsindices 1 tot en met 195, uitmakende één/tweehonderd zestigste deel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht, tevens omvattende het recht van opstal, van een perceel grond ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D nummer 3731, groot twintig Hectaren negen en twintig Aren en vijf en zestig Centiaren, welk perceel door de eigenaar, de gemeente Sleen, tot één januari tweeduizend drie en twintig aan de coöperatieve vereniging "Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.", gevestigd te Dieren in erfpacht is uitgegeven.

b. één appartementsrecht met de volgende omschrijving:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van alle gebouwen met toebehoren en grond -voor zover niet behorende tot de uitsluitende gebruiksrechten verbonden aan de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D nummer 3736 A, appartementsindices 1 tot en met 195- gelegen in het recreatie-bungalowpark in het zogenaamde Ermerzand, nabij Erm, gemeente Sleen, kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D nummer 3736 A-196, uitmakende vijf en twintig/honderdste deel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht, tevens omvattende het recht van opstal, van een perceel grond ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Sleen, sectie D nummer 3731, groot twintig Hectaren negen en twintig Aren en vijf en zestig Centiaren, welk perceel door de eigenaar, de gemeente Sleen, tot één januari tweeduizend drie en twintig aan de coöperatieve vereniging "Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.", gevestigd te Dieren, in erfpacht is uitgegeven. Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, overeenkomstig het bepaalde in artikel 875 e sub d van het Burgerlijk Wetboek over te gaan tot de vaststelling van het navolgende reglement:

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM A. DEFINITIES

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing in appartementsrechten;
- b. "gebouw": of "gebouwen": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "privé-gedeelte": het gedeelte van het gebouw of de gebouwen met toebehoren, behorende tot een appartementsrecht als in deze akte aangeduid;
- e. "gebruiker": diegene, die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte;
- f. "de vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;
- g. "de vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "de Coöperatie": de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A., gevestigd te Dieren;
- i. "administrateur": de bestuurder van de vereniging van eigenaars.
- j. "gemeenschap": De bijzondere vorm van gebonden mede-eigendom ontstaan door de splitsing van gemeld erfpachtsrecht, tevens omvattende het recht van opstal, in appartementsrechten.

B. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN PRIVÉ-GEDEELTEN.

Artikel 2.

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht van uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij bij de uitoefening van

BEWARING:

ASSEN

2791

121

76

eerste

vervolgblad

De hypotheekbewaarder,

4

dat recht het reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig haar bestemming.

3. De bestemming van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 is die van (recreatie-)woning.

Zij dienen overeenkomstig de aard en de standing van het bungalowpark te worden bewoond, onverminderd al hetgeen hieromtrent in het reglement is opgenomen.

Het is, behoudens toestemming van de vergadering, niet toegestaan dat méér personen dan waarvoor de woningen zijn bestemd (dat is ten hoogste zes personen) van de woonruimte gebruik maken.

Het is niet toegelaten in de woningen hazardspelen en dergelijke en/of onzedelijke handelingen toe te staan, of toe te staan, dat hierin alcoholhoudende dranken worden verkocht of ten verkoop in voorraad worden gehouden.

4. De bestemming van het appartementsrecht nummer 196 is die van exploitatie van een aantal gemeenschaps- en recreatievoorzieningen, zoals de stichting en instandhouding van:

een ontmoetingscentrum met restaurant, een supermarkt, een wasse-rette, woonruimte beheerder, kantoorruimte, een overdekt zwembad, weide, een trimbaan, kwekerij ten behoeve van aanleg en onderhoud van plantsoenen en grasvelden behorende tot dit appartement, een dubbele tennisbaan, een brug naar het eiland, waarop onder andere de trimbaan is gelegen, een wegen- en padencomplex, een centraal antennesysteem en alles wat de eigenaresse van dit appartement nuttig en dienstig oordelen zal.

Tot de bestemming van dit appartement behoort mede een verbod tot het parkeren van auto's en dergelijke op het wegen- en padencomplex, behoudens op de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen. Er mogen geen (sta-) caravans op het terrein, het wegen- en padencomplex of op de parkeerplaatsen worden geparkeerd of geplaatst.

5. De eigendom van appartementsrecht nummer 196 zal blijven berusten bij de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A., gevestigd te Dieren.

Ieder der overige appartementseigenaars dient lid te worden van de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A., gevestigd te Dieren.

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

7. In geval van wijziging van de bestemming van een privé-gedeelte is artikel 875 L lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

8. Iedere op-, aan-, of onderbouw, zonder toestemming van de vergadering is verboden. Bij vervanging dienen originele materialen en onderdelen te worden gebruikt.

Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken, antennes en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering.

Een door de vergadering verleende toestemming kan -tenzij anders is bepaald- worden ingetrokken.

Artikel 3.

1. Iedere eigenaar is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het binnenschilderwerk, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkingen van vloeren, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen.

Tot dat onderhoud behoort ook het buitenschilderwerk en buitenonderhoud ten aanzien waarvan de vergadering echter kan bepalen, dat dit kollektief en voor gezamenlijke rekening geschiedt.

2. De wijze en de frekwentie van de buitenonderhoudswerkzaamhe-

den, alsmede het kleurenpatroon van het buitenschilderwerk, alsmede alles wat tot deze zaken betrekkelijk is, wordt door de vergadering vastgesteld.

3. 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 van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de Kantonrechter.

4. 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 of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

5. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 4.

1. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verplicht de installaties, alsmede het onderhoud daarvan, van radio, televisie en dergelijke, speciaal wat betreft de centrale antenne, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het bij hen in gebruik zijnde gebouw of de daarbij behorende grond worden aangebracht, te gedogen.

2. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen, alsmede het onderhoud daarvan, van gas, water en elektriciteit, alsmede radio en televisie en dergelijke met bijbehorende meters en installaties gedogen.

3. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verplicht de daartoe geëigende en speciaal op het centraal antennesysteem afgestemde toestel-antenneverbindingssnoeren voor radio en televisie te gebruiken.

De vergadering kan besluiten tot gezamenlijke inkoop van zodanige snoeren.

In geval van gebruik van een ander dan het voorgeschreven snoer is de eigenaar, zowel als de gebruiker aansprakelijk voor de eventueel ontstane schade.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vier en twintig uur 's-nachts en 's-morgens zeven uur verboden.

Artikel 7.

1. Alle privé-gedeelten zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Het in lid 1 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 de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene, die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 8.

1. De eigenaar of gebruiker van een privé-gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met in acht neming van de besluiten van de vergadering en van het reglement.

2. De vierde titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters en dergelijke te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn.

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

Artikel 9.

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen

van hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

C. FINANCIEN

Artikel 10.

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875f, 1e lid onder a (schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars) van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. de schulden en kosten van de vereniging;
- b. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- c. de kosten van een rechtsgeding, waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of verweerders optreden;
- d. de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 20 door de vergadering is besloten;
- e. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- f. de verplichting tot betaling van de erfpachtscanon en andere met de erfpacht samenhangende geldelijke verplichtingen.
- g. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

2. De in het vorige lid bedoelde schulden en kosten komen voor gelijke delen ten laste van ieder der eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195.

3. Ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 5 tweede zin van dit reglement dient ieder der eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 bij te dragen in de exploitatiekosten van het appartementsrecht genummerd 196 op de wijze als bij de statuten van de eigenaresse van dat appartementsrecht, de Coöperatie, is bepaald.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING EN BEGROTING VAN DE TE STORTEN BIJDRAGEN.

Artikel 11.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in het vorige artikel eerste lid wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen als bedoeld in artikel 25 lid 2, laatste zin hierna.

De eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 zijn ingevolge het vorige artikel, tweede lid, gehouden voor gelijke delen bij te dragen in de jaarlijkse schulden en kosten, waartoe de administrateur aan de eigenaars elk jaar een voorlopige bijdrage in rekening brengt.

Deze voorlopige bijdrage is gebaseerd op bovenbedoelde begroting en op de bedragen, die de eigenaars eventueel uit hoofde van de in artikel 30 lid 2 hierna bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede op de vorming van het reservefonds in artikel 24 hierna omschreven.

2. Met ingang van een nader door de administrateur te bepalen datum zal door de eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 bij wijze van voorschotbijdragen maandelijks aan de vereniging worden overgemaakt één/twaalfde deel van de in lid 1 van dit artikel genoemde voorlopige bijdrage.

3. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar, waarvoor wordt verwezen naar hetgeen in artikel 24a van dit reglement omtrent het boekjaar is bepaald, wordt ter berekening van de door de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, verschuldigde definitieve bijdrage door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de vergadering van eigenaars voorgelegd.

4. Tenzij de vergadering van eigenaars anders beslist zullen overschotten, betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 worden gerestitueerd.

5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten deze eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de

administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.

6. Indien één van deze eigenaars niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn et door hem verschuldigde heeft voldaan, is hij daarover de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 21 is niet van toepassing.

Artikel 12.

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen, en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaars op de eerstgenoemde.

E. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVE-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 13.

1. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de administrateur.

2. De administrateur kan te allen tijde verlangen, dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

3. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur 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 maandelijksse huurwaarde van het desbetreffende privé-gedeelte.

Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 14.

Indien iemand zonder enige titel of zonder een bij dit reglement vereiste toestemming te hebben verkregen een privé-gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur verwijderd worden, als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd.

De administrateur gaat niet tot ontruiming over, dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Van het bevel tot ontruiming staat beroep open op de vergadering binne drie maanden.

Artikel 15. (Verhuur)

1. De eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195 zijn gerechtigd hun appartementsrecht aan derden te verhuren.

2. Deze verhuur dient te geschieden volgens een door de vergadering vast te stellen uniform huurkontraat.

3. De toestemming van de administrateur, bij dit reglement vereist voor ingebruikgevingen van een appartementsrecht, is ten deze van toepassing.

F. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN

Artikel 16.

De eigenaars van de appartementsrechten genummerd 1 tot en met 195 zijn tezamen in de gemeenschap gerechtigd voor vijf en zeventig/honderdste deel, of te wel ieder voor één/éénhonderd vijf-en negentigste deel daarvan.

De eigenaresse van het appartementsrecht genummerd 196 is in de gemeenschap gerechtigd voor vijf en twintig/honderdste deel.

Voor het begrip "gemeenschap" wordt uitdrukkelijk verwezen naar het daaromtrent in het artikel 1 sub j vermelde.

G. ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE-

GEDEELTEN.

Artikel 17.

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

- a. de bepalingen van het reglement niet nakomt of overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers,

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar, nadat hij de-

BEWARING:

ASSEN

279

76

123

derde

vervolgblad

De hypotheekbewaarder,

h

ze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Wordt één of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte, dat aan de eigenaar toekomt.

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

De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van vergadering, de dag van oproeping en die van de vergadering niet medegerekend, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren.

De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is.

Artikel 29 is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht.

De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het 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 lid 5 bedoeld.

Beroep op de rechter ingevolge artikel 876d van het Burgerlijk Wetboek 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 deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.

7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

H. VERVREEMDING EN BEZWARING VAN HET APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 18.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard.

Onder vervreemding valt ook toedeling.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 5 van dit reglement kan het appartementsrecht genummerd 196 niet worden vervreemd.

2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen, die in het lopende- of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 30 en de definitieve bijdragen, die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.

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

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremies en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon

opeisbaar is geworden na de vervreemding.

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

Artikel 19.

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de administrateur te vragen, alvorens het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen, dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.

2. In geval van openbare verkoping zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring, dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn gezin, van het privé-gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.

3. Indien de administrateur de toestemming weigert, kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering; deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld, dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen, krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen - in afwijking van artikel 13 - aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is.

De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers, gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeenroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 13 en in dit artikel bepaalde in dier voege, dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé-gedeelte, waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

I. REGELING OMTRENT VERZEKERING

Artikel 20.

1. De gebouwen zullen door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade.

Er zal tevens een kollektieve verzekering tegen de gevolgen van wettelijke aansprakelijkheid, voortvloeiende uit de eigendom van de appartementsrechten, bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars worden gesloten.

Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van de gebouwen, de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur, na bekomen toestemming van de vergadering, afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars.

Hij is daarenboven slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadenpenningen, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 24 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat de gelden steeds bestemd blijven voor het herstel

BEWARING:

ASSEN

2791 / 76 124

De hypotheekbewaarder

vierde vervolgblad

h

of de wederopbouw, onverminderd artikel 876j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

In het geval bedoeld in artikel 876j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar zich schuldig heeft gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:

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

"Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel, waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

"De uit hoofde van deze verzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen zullen gestort worden op een door de administrateur van de vereniging te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

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

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw is het bepaalde in artikel 876j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande, dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen, die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 16, onverminderd het verhaal op degene, die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten.

In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875L van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

J. OVERTREDINGEN

Artikel 21.

Bij overtreding van een der bepalingen der wet of van het reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.

K. OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DEZE VERENIGING.

I. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 22.

1. Bij deze akte is opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875f, eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging van eigenaars luidt: "Vereniging

van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand" en is gevestigd te Sleen.

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 23.

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 24.

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden.

Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 30 lid 3, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, te benoemen overeenkomstig het in artikel 25 lid 5 bepaalde, en één van de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.

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 Belegingswet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. BOEKJAAR.

Artikel 24a.

Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar, voor de eerste maal vanaf heden tot het eind van dit jaar.

III. VERGADERING VAN EIGENAARS.

Artikel 25.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de voorzitter te bepalen plaats hier te lande.

2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin in overeenstemming met artikel 11 lid 3 door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt, die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage voor iedere eigenaar.

In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen of het komende jaar.

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

4. Indien een door de eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeen geroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na het binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering worden uit de eigenaars van de appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend-voorzitter benoemd.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen ten allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende voorzitter, is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste acht vrije dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet medegerekend; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.

7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

BEWARING:

ASSEN

2791

76

125

De hypotheekbewaarder,

vijfde vervolgblad

h

Artikel 26.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875p van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.

3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt tweehonderd zestig en is verdeeld als volgt:

A. aan elk der appartementsrechten, genummerd 1 tot en met 195, is een stem verbonden, of te wel uitmakende tezamen vijf en zeventig/honderdste deel van het maximum aantal stemmen.

B. aan het appartementsrecht, genummerd 196 zijn vijf en zestig stemmen verbonden, of te wel vijf en twintig/honderdste deel van het maximum aantal stemmen.

Artikel 27.

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

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

Artikel 28.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 29.

Wanneer niet de helft der stemgerechtigden tegenwoordig of vertegenwoordigd is, wordt binnen twintig dagen een nieuwe vergadering bijeengeroepen, in welke vergadering ongeacht het aantal stemgerechtigden geldige besluiten kunnen worden genomen.

2. Voorzover daarvan bij deze statuten niet is afgeweken, beslist de volstreekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen.

Over voorstellen, welke niet op de agenda zijn vermeld, kan geen geldige beslissing worden genomen.

3. Blanko stemmen en ongeldige stemmen zijn van onwaarde.

4. Wanneer de stemmen over een voorstel staken, dient een tweede stemming in diezelfde vergadering te worden gehouden.

Wanneer de stemmen dan weer staken, wordt het voorstel als verworpen beschouwd.

Wanneer de stemmen bij een verkiezing van personen staken, dient een tweede stemming in diezelfde vergadering te worden gehouden.

Wanneer de stemmen dan weer staken beslist het lot.

5. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars hun schriftelijke instemming hebben betuigd.

6. Een besluit als bedoeld in het derde lid van het volgende artikel zal slechts geldig zijn, als het genomen is met een meerderheid van tenminste twee/derde van de totaal uit te brengen stemmen.

Artikel 30.

1. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt hem deze door de vereniging vergoed.

2. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het volgende lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschot-bijdrage bepaald, welke door de administrateur 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.

3. Het in lid 2 bepaalde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

Artikel 31.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van de kontrakten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten met een meerderheid van twee/derde der totaal uit te brengen stemmen.

Artikel 32.

1. Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen houden, 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.

IV. HET BESTUUR VAN DE VERENIGING.

Artikel 33.

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen. De Coöperatie of één harer bestuursleden, dan wel de door het bestuur van de Coöperatie aangestelde beheerder, zal niet tot administrateur mogen worden benoemd.

2. De administrateur en plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. De administrateur kan voor de vereniging optreden en tekenen.

4. De bevoegdheden van de administrateur omvatten:

a. het beheer van de middelen van de vereniging, onverminderd het bepaalde in artikel 24;

b. het betalen van belastingen en erfpachtscanon en het voldoen van de overige met de erfpacht samenhangende geldelijke verplichtingen;

c. het betalen van de verzekeringspremies van de door hem krachtens artikel 20 of krachtens opdracht van de vergadering gesloten verzekeringsovereenkomsten;

d. het uitvoeren van de besluiten van de vergadering.

5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een gewoon beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd. Hij is in die gevallen in afwijking van het in lid 7 hierna bepaalde, bevoegd tot het leggen van conservatoir beslag.

6. De administrateur plaatst de geldmiddelen van de vereniging op aparte rekeningen ten name van de vereniging.

7. De administrateur behoeft toestemming van de vergadering voor het instellen van-, het verweer voeren tegen- en het berusten in rechtsvorderingen, alsmede voor het aangaan van dadingen of andere vaststellingsovereenkomsten.

Voor het voeren van verweer in kort geding is zodanige toestemming niet vereist.

8. De administrateur is verplicht aan de vergadering alle inlichtingen te verstrekken betreffende de door hem in zijn hoedanigheid van administrateur te voeren administratie, en op haar verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en zijn beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; Hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en zijn telefoonnummer.

Artikel 34.

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875p lid 2 en 875q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 35.

De vergadering is bevoegd deskundigen aan te wijzen ter controle van de zakelijke en financiële handelingen van de administrateur.

De administrateur is verplicht alle medewerking te verlenen, op-

BEWARING: ASSEN

2791 / 76 | 126

De hypotheekbewaarder,

zesde vervolgblad

4

dat deze controle zoveel mogelijk effect heeft.

Tenslotte verklaarden de comparanten, eveneens ter uitvoering van het besluit van de ledenvergadering van de Coöperatie van heden:

De Coöperatie houdt, onverminderd het hierboven in het reglement bepaalde, zich naast de overige eigenaars aansprakelijk tegenover de grondeigenaresse, de Gemeente Sleen, voor de voldoening van de erfpachtsaanon en andere met de erfpacht samenhangende (geldelijke-) verplichtingen.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Arnhem op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, onmiddellijk ondertekend.

(Getekend) W.A. Korteling; H. Reinders; J.P. van Lonkhuyzen.

Voor afschrift:

w.g. J.P. van Lonkhuyzen.

De ondergetekende, Johan Pieter van Lonkhuyzen, notaris ter standplaats Arnhem, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden afschrift.

