

UTRECHT

20 OKTOBER 1965

1860

15

Dagregister

De Hypotheekbewaarder,

Deel 256 Nr. 1642

met 1/10 vervolgblad

Aanketningen:

Heden de twintigste oktober, negentienhonderd vijf en zestig, verscheen voor mij, Peter Thomas Tjabbes, notaris ter standplaats Utrecht, in tegenwoordigheid van na te noemen getuigen: de heer Cornelis Hendrik van Deuren, notariëleklerk, wonende te Woerden, die verklaarde bij deze akte want te willen stellen de eigenene bepalingen van een Reglement, als bedoeld in artikel 456f sub 4 van het Burgerlijk Wetboek, bestemd op daarnaar te verwijzen in akten van splitsing als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek, te verlijden voor mij, notaris, mijn plaatsvervanger of mijn opvolger.

De comparant verklaarde dat vorebedoeld reglement de volgende ALGEMENE BEPALINGEN zal bevatten:

Definitien.

Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:

- a. "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, waarop dit Reglement van toepassing zal worden verklaard, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638 a Burgerlijk Wetboek.
- b. "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638 a Burgerlijk wetboek.
- c. "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- d. "gemeenschappelijke gedeeltes", worden bedoeld de gedeeltes van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn.
- e. "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid, sub 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- f. "reglement", wordt bedoeld zowel het "Bijzonder Reglement" opgenomen in de akte van splitsing, als dit "Algemeen Reglement", tenzij het tegendeel blijkt.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAARS EN DE GEbruikers

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaren zal het recht/op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat, leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekering premie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.
2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement en het Huishoudelijk reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypo-

"nooten"  
Bijvoeging  
van boven-  
staand woord  
Aardrijkskund.

91

theekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.

4. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gezamenlijke gedeelten of aan anderzins, zulke in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 338j van het Burgerlijk Wetboek; door deeventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.

Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzeeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadeverzekering, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.

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

6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet 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.

#### Artikel 3.

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

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

#### Artikel 4.

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo 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, voornamelijk op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevergd 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. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

#### Artikel 5.

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

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

#### Artikel 6.

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

2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administra-

Doorhaling  
van drie let-  
tere goedge-  
keurd.

9  
1

teur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

## Artikel 7.

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 vergaderingsbesluiten;
  - c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw;
 kan, op voorstel van de administrateur, door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen één jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.
3. De vergadering besluit niet tothet geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. Oproeping geschiedt ten minste veertien dagen voor 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. De in dit artikel bedoelde besluiten zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde gedeelte van het totaal aantal stemmen 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 appartement 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 gebruik 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 medegebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

## Artikel 8.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende muren en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals huizen en leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij zullen de vastgestelde bestemming van hun flats niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering.
2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor de heilzaamheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.
3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud en de vernieuwing van het dak, de liften en centrale verwarmingsinstallaties, het buitenverfwerk en dat



deelte van het blansenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gracie- schappelijke voordeur, hall en gangen en het gedeelte van de part- culiere voordeur, hetwelk is gekleurd naar de halszijde; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.

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

5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrok- ken eigenaar, tenzij deze door een collectieve verzekering wordt gedekt.

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende arti- kelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes gere- geld 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 uitge- brangde stemmen.

Op de wijziging of aanvulling van het Huishoudelijk Reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.

7. Besluit van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 I Burgerlijk Wetboek, die op hetzeld gebruik betrekking hebben, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is nede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

#### Artikel 9.

Doorhaling  
van vier let-  
ters goedre-  
keurd.

9

1. De eigenaren ~~van~~ of gebruikers van de parterre flats zullen het uitsluitend genot hebben van de achter (er voor) de woning van ieder hunner gelegen tuin; te hunnen laste komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze tuinen, tot welker aanleg zij ver- plicht zijn in overeenstemming met de daartoe uit te vaardigen voorschriften van de vergadering. Deze verplichte aanleg geldt niet indien deze tuinen in eigendom zullen worden verkregen door de eigenaar van de parterreflat.

2. Ingeval met toestemming van de vergadering wordt overgenomen tot afscheiding van deze tuinen onderling, komen de kosten hiervan ten laste van de betrokken eigenaren of gebruikers gezamenlijk.

3. De vierde titel van het tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing. De eigenaren of gebruikers van de parterreflats zullen moeten gedogen dat voor het schilderen van het flatgebouw, het schoonmaken van de ruiten of anderszins in de bij hun flats be- horende tuinen, ladders worden geplaatst en dat de personen die met de betreffende werkzaamheden belast zijn, zich in die tuinen beje- ven.

4. Het zal niet geoorloofd zijn zonder toestemming van de vergade- ring opgaard hout in de tuinen te planten, waardoor het uitzicht van de andere gerechtigden en het binnentreden van licht en lucht door de razen en openingen van het gebouw zouf worden belemmerd.

Doorhaling  
van 4-1e voor-  
ten goedre-  
keurd.

9

5. Het is eveneens, behoudens toestemming van de vergadering, ver- boden tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter breedten het laagste raanzokje van de eerste etage.

6. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens het ~~recht~~ van recht op schade- vergoeding van de betrokkenen, indien daartoe terzen zijn.

#### Artikel 10.

De gerechtigden tot de flats, gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de installaties voor radio, televisie en dergelijke welke met toestemming van de vergadering op het dak worden aange- bracht.

Doorhaling  
van twee let-  
ters goedre-  
keurd.

9

Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 11.

1. Iedere op-, aan- of ontbouw zonder toestemming van de vergade- ring is verboden.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigde aansprakelijk voor de schaden van het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hezelf of van zijn huisgenotes.

3. Het aanbrengen van binnendorren, uithangborden, zonneschermen, vlaggen of andere uitsteekende voorwerpen zal slechts kunnen ge- schieden in overeenstemming met de bepalingen van het Huishoude- lijk Reglement.

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. De eigenaar of gebruiker van een bedrijfsflat zal in afwijking van het in lid 3 bepaalde van de gevels gebruik mogen maken tot het aanbrengen van normale reclameaanduidingen, voor zover geen overlast wordt aangedaan aan de overige eigenaren.

## Artikel 12.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luiŕuchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het daarin plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.

2. De wanden van de gemeenschappelijke gedeelten 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. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieropzler begrepen, van des nachte vier en twintig uur tot 's-oggen zeven uur te verbieden.

## Artikel 13.

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 11, tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk aandeel in de gemeenschap.

## Artikel 14.

1. Het aandeel van ieder der eigenaren in de gemeenschap zal in het "Bijzonder Reglement" worden vastgelegd.

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

3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten, behoudens het bepaalde in het "Bijzonder Reglement".

Gezamenlijke schulden, kosten en lasten en exploitatierkening.

## Artikel 15.

1. Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2 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 installaties of tot het behoud daarvan.

b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voor zover 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 assurantieprijzen, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besluten is.

Doorbaling  
van vier let-  
ters goedge-  
keurd.

91

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover de eigenaren niet afzonderlijk aangezagen worden (de erfpachtsommes, indien door de eigenaar van de grond niet in de verdeling van de schuldplichtigheid over de appartementen is toegestaan.)

h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van het trappenhuis, hall en gemeenschappelijke ingang en de kosten van de nachtvrouw en de nachtwachters, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 27 kunnen worden aangegaan.

1. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

2. In geval een gemeenschappelijke centrale verwarming in het flatgebouw is aangebracht zal een en ander geregeld worden in het Bijzonder Reglement.

#### Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15 letter a tot en met f, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk zal telkens door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.

2. Het ingang van het tijdstip vast te stellen in het Bijzonder Reglement zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de bijdrage van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een twaalfde gedeelte van zijn omslag in voorseld voorlopig begroot bedrag.

3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt, over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. In deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.

4. Nocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.

5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aansuiveren, 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 hiërover een rente verschuldigd van een procent per jaar.

#### Artikel 17.

1. Bij vervreeding of toescbeiding 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 jaaraanvoraafgaande jaar verschuldigd zijn.

2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 26 derde lid, en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot start gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van anderen rechtsafzeden, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.

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 eigendomsvergang of de toescbeiding.

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

5. Van elke vervreeding of toescbeiding moet door de verkrijger(s) onverwijld per aangetekende brief kennis worden gegeven aan de administrateur.

#### Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen een maand, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondpondagewijze oagezagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een dit deszelfde bedrag voortvloeiende bijdrage, te voldoen, ongeacht de maatregelen, die tegen de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op eerstgenoemde.

#### Artikel 19.

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hier-

Doorbaling  
van vier let-  
ters goedge-  
keurd.

91



De Hypotheekbewaarder.

dante

vervolgblad

na te noemen vereniging van eigenaren.  
 2. Aan dit fonds r. j. geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t Burgerlijk Wetboek.

Beheer van de Gemeenschap.

artikel 20.

1. De vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638r lid 2 sub 1 Burgerlijk wetboek op te richten bij de akte van splitsing en vaststelling Bijzonder Reglement, heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hiertoe wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en het beheer van eventuele schadelingen.
2. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.
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 is in de Beleggingwet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safe-loket bij een solidaire Nederlandse bankinstelling, tot welk safe-loket slechts toegang zal worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vierde lid vermelde eigenaar.
6. In toelating van het vorige lid 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 fonds.

Vergaderingen van Eigenaren.

artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden in de plaats aan te wijzen in het Bijzonder Reglement.
2. Jaarlijks 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. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een zodanig aantal eigenaren als nader zal worden vastgesteld in het Bijzonder Reglement onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een jaar eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren 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 eigenaar te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is bevoegd met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid

„alsmede de verdeling daarvan over de eigenaren” Bijgevoeging van bovenstaande zeven woorden goedgekeurd.

91

Doorhaaling van acht letters goedgekeurd.

91

Doorhaaling van een letter goedgekeurd.

91

Waarbij de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, welke deze door hem aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agende alsmede de plaats van de vergadering.

7. De plaats vervangend voorzitter treedt op ingeval van ontzetting of belat van de voorzitter.

Artikel 22.

1. Slechtsgerichtig zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bevel in artikel 538f 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 van via door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontelagen.
4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering wordt bepaald in het Bijzonder Reglement.

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 één hunker of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunker bevoegd de kantonrechter binnen wiens kanton het in appartementen gesplitste gebouw is gelegen te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 24.

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon al dan niet bijgestaan door een raaisman, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren en stem uit te brengen, behoudens het bepaalde in artikel 23 lid 2.

Artikel 25.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet getal afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekke meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken en over toelating van personen als gebruiker van een flat, wordt het voorstel gescht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunker de volstrekke 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 die personen en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkozt, en indien meer personen in dit laatste g zal verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking kozt. Bij deze tweede stemming is aldan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval hij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanke stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 lid 4 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 mededeeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 26.

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



De Hypotheekbewaarder

"tegenwoordig  
of"  
Bijvoeging van  
bovenstaande  
twee woorden  
goedgekeurd.

2. Ieder der eigenaren of gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.

3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van een duizend gulden te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin een aantal eigenaren vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.

In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorrechtbijdrage, welke door de administrateur te diere sake van de eigenaren gevorderd kan worden.

4. Hetzelfde 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.

De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

5. 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 een week na de eerste, waarin tenzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte stemmen.

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

## 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.

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

## Artikel 28.

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

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

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

Opheffing van de Splitting of Wijziging van het Reglement.

## Artikel 29.

Opheffing van de splitting, dan wel wijziging en/of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitting, kunnen slechts geschieden met inschikking van het bepaalde in artikel 636a 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 splitting.

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.

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

3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij als deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend.

Artikel 32.

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

Artikel 33.

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

2. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedige 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 tevens behoeft, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van deedingen. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.

4. Hij is verplicht eenmaal 's-jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.

5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar heeft verlangd, en hem op zijn verzoek inszake te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

Artikel 34.

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

Artikel 35.

1. De administrateur behoort de kasmiddelen van de vereniging.

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

Artikel 36.

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

Verzekering.

Artikel 37.

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaaren, 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 oosten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag, of deze overeenstemming bestaat vijfjaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.

4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadevergoedingen, indien deze een bedrag van een duizend gulden 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 20 lid 3 tot en met 6 van overeenkomstige toepassing.

5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:

"Zolang de eigenaar van het hierbij verzekerde gebouw geplaatst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. De eigenaar of verhuurder van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden geheel of gedeeltelijke aansprakelijkheid van onderverzekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, is slechts te zijnen nadele werken en misdieden de het deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun aandelen in de gemeenschap - onverlet laten."

Doorhaling van een letter goedgekeurd.

91

Doorhaling van een letter goedgekeurd

A

De Hypotheekbewaarder.

"Indien één of meer hypotheekhouders, die op één 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, een duizend gulden 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 één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemmen tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zekelijk gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding een duizend gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen 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 Burgerlijk wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overchoot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overchoot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in artikel 19.

7. Indien de schadepeuningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 14 lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 11, lid 2.

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

#### Artikel 37.

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. Het 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 38.

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 36 lid 4, bedoelde schadepeuningen in de verhouding, vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 2, lid 4.

#### Overtredingen. Artikel 39.

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van dit Reglement of van het Balshoudelijk 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.



P. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste vijf-honderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de geloude-nheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe teraan-vanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de ver-gader. z. kan nemen krachtens de wet of het Reglement.  
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financie-  
le verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke  
eigenaren niet- of niet-tijdsig nakomt.  
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

Artikel 40.

Als onmiddellijk belanghebbende personen bij deze akte worden  
ten aanzien van artikel 42 der Notarietwet beschouwd de eigenaars,  
bedoeld in artikel 1 sub a en de voorzitter en administrateur of  
hun plaatsvervangers van de Vereniging van eigenaars waarop dit  
Reglement van toepassing zal worden verklaard.

De comparant is mij, notaris, bekend.  
waarvan akte in minuut.

Gedaan en verlezen te Utrecht, ten tijde als in het hoofd dezer  
is gezegd, te tegenwoordigheid van: meijuffrouw Catharina Maria  
Wannes, kantoorbediende, wonende te Vrenewijk en meijuffrouw Sol-  
tje Adriana de Wilt, kantoorbediende, wonende te IJsselstein, als  
getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparant, de  
getuigen en mij, notaris, ondertekend.

(getekend) C.H. van Deuren-, - Wannes-, S.A. de Wilt-, P.H.  
Tjabbes.

UITGEEVEN VOOR AFSCHEFFING.

w.g. ~~Evangelie~~-de Wilt, P.H. Tjabbes.

De ondergetekende: Peter Thomas Tjabbes, notaris ter standplaats  
Utrecht verklaart, dat bovenstaand afschrift gelijkkluidend is met  
het ter overschrijving aangeboden stuk.

Utrecht 20 oktober 1965.



Doorhaling  
van twee let-  
ters goedge-  
keurd.

91

Doorhaling  
van twee  
woorden en  
twee letters  
goed gekend.

91