

ALGEMEEN REGLEMENT

Voor splitsing in appartementen

opgenomen in een akte van splitsing in appartementen, de 4^e maart 1968 voor
notaris

L. Smelik te Ridderkerk verleden, bij afschrift overgeschreven ten
hypotheekantore

te ROTTERDAM op 4 maart 1968 in deel 3859 nr. 141.

J. M. Maris

Notaris

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 gemeenschappelijke 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 de 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 ten gevolge 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 door 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 ingevolge 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 bijzonder notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven inde 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 beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in dit artikel bepaalde in diervoege, 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 GEBRUIKERS

ARTIKEL 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 6381 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 tegenovergestelde 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 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 assurantieprijzen 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 eerstgenoemde.

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 te storten 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 638t van het Burgerlijk Wetboek.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd 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 riscomijdend kapitaal, dan wel in deposito bij een solide Nederlandse bankinstelling.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een instelling als in het vorige lid bedoeld, tot welk safeloket 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 vorig lid bepaalde zullen couponbladen mogen worden gedeponereerd in een open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het reservefonds.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

ARTIKEL 20

1. Bij het Bijzonder Reglement zal een Vereniging van Eigenaren worden opgericht, als bedoeld in artikel 638g lid 2 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 schadepenningen.

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.
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 ieder 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 in 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 de 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 638i van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren aan wie door het te nemen besluit enige recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.
4. Voor elk appartement wordt één 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 daar in 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 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 die 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 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, waarmede 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 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.
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 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 défungeren 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 bijeen roepen, 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 waarmede alle bestuursleden schriftelijk hun instelling 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 laatst geval zal de vergadering terstond een nieuwe administrateur benoemen.
9. De bestuursleden kunnen ten 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.
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 638i 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 638s 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 ontploffingsschade.
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der 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 brandvereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van Een Duizend Gulden (f.1.000,--) te boven gaan, te doen plaats en 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 aanvullende 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 verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijk ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren – tot het beloop van hun aandelen in de gemeenschap – onverlet laten.
 - “Indien één of meer hypotheekhouders, die op een of meer van de rechten van appartementen recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal in geval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, eenduizend 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 eenduizend 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 638r van het Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in artikel 19.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding vermeld in artikel 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.

INHOUD VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT

DEFINITIES	art 1
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN GEBRUIKERS	art 2 – 14
Algemeen	art 2
Het gebruik van de flats	art 3 en 4
Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten	art 5 – 8
Aanleg gemeenschappelijke installaties	art 9
Overdracht, mutaties	art 10
De gebruikers	art 11, 12, 13
Strafbepalingen	art 14
DE GEMEENSCHAP	art 15 – 20
Gemeenschappelijke schulden, kosten, lasten en Exploitatierekening	art 15 – 18
Reservefonds	art 19
Beheer van de gemeenschap	art 20
DE VERENIGING VAN EIGENAREN	art 21 – 35
Vergadering van eigenaren	art 21 – 28
Het bestuur	art 29
De administrateur	art 30 – 35
OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT	art 36 en 37
VERZEKERING	art 38 – 40

ALFABETISCHE I N D E X O P H E T A L G E M E E N - E N B I J Z O N D E R R E G L E M E N T

	<u>Alg.Regl.</u>	<u>Bijz. Regl.</u>
Aandeel in gemeenschap	15	2
in kosten verwarming		4
in schadepenningen	40	
in schulden, lasten e.d.	15	3, 4, 5
Aansprakelijkheid voor schade	5 lid 3	
voor schulden, lasten e.d.	15	3, 4, 5
bij vervreemding e.d.	17	
Aanzuivering tekort	16 lid 5 en 6	
Administrateur	5 lid 2, 9, 10, 11, 13, 16, 19, 21, 28, 29 lid 4 en 6, 33, 34	11
beloning -	17 lid 3, 30 lid 3	
benoeming -	30	
bevoegdheid -	31, 32	
rekg, en verantw. -	32 lid 4	
Antennes	6 lid 2	4
Assurantie; aansprakelijkheid voor		
- premie	17 lid 3	
Begroting	21 lid 2	
jaarlijkse -		
- onderhoud	16 lid 1	
Beheer	20, 26	8
gemeenschap		
Kasmiddelen	34	
Belegging fondsen	19, 34	
Beloning administrateur	17 lid 3	
Beplantingen	8	
Beroep	10 lid 5, 14 lid 12	
op vereniging van eigenaren		
op de rechter	14 lid 6	
Beschadiging gebouw	39	
Besluitvorming	25, 26	
(zie ook onder Stemmen en Stemrecht)		

Bestemming appartementen		1
Bestuur	1	
aantal leden -		11
benoeming bestuursleden	29 lid 2	
bijeenroeping -	29 lid 5 en 6	
ontslag -	29 lid 9	
taak -	29 lid 3	
vergaderingen -	10 lid 4, 5 en 6	
Betaling voorschotbijdragen		6
Boeten	13 lid 3, 14	
Borgstelling door gebruikers	12	
Breukdelen		2
Buitenverfwerk	6	
Bijdrage, periodieke -	16	6
- in reservefonds	16	6
Centrale antenne	6 lid 2	4
- verwarming		4 lid 2
Definities	1	
Doel vereniging van eigenaren	20	
Eigenaar	1	
- niet gebruiker	1	
Exploitatie - kosten	15, 16, 17	4
- overzicht	21 lid 2	
Flats – definitie	1	
gebruik	3, 4	
veranderingen in	3 lid 2 en 3	
Gebruik flats	2 lid 4, 3	
- gemeenschappelijke gedeelten	2 lid 4, 5	
Gebruikers	11	

Gemeenschap; beheer van de -	20	
De	15 -20	
gerechtigheid in -	15	2
verdeling van -	3 lid 4	2
Gemeenschappelijke gedeelten	1	
- schulden, lasten e.d.	15, 16, 17	3, 4
- tuin		6 lid 4
Genot,		
- gemeenschappelijke gedeelten	2 lid 2	
- tuin	8	
Gevaar	3 lid 3	
Glasschade; verzekering tegen -		4
Hal, onnodig verblijf in -	7 lid 1	
Plaatsen van fietsen in	7 lid 1	
Hinder, algemeen	2	
luidruchtigheid	7 lid 1	
muziek	7 lid 4	
onnodig verblijf in hal, gangen	7 lid 1	
plaatsen van fietsen	7 lid 1	
Huishoudelijk reglement		
aanvulling -	2 lid 4	
regeling gebruik flats en gem. gedeelten -	2	
wijziging	2 lid 4	
Hypotheekhouders	3 lid 7	
Hypotheek, recht tot vestiging -	10 lid 1	
Installaties		
aanbrengen -	9	
centrale antenne	6 lid 2	
instandhouding -	5 lid 2	
Kosten		
gemeenschappelijke -	15, 16, 17	3, 4, 5
- onderhoud gemeensch. gedeelten		4, 5
- onderhoud inwendige gedeelten		5 lid 2
Lasten		
-gemeenschappelijke -	15, 16, 17	

Luidruchtigheid	7 lid 1	
Mutaties	10, 33	12
Muziek	7 lid 4	
Naamborden	7 lid 5	
Notulen	28	
Onbehoorlijk gedrag	14	
Onderhoud dak	16 6 lid 1	
kosten - verfwerk	6 lid 1	4
Onderhoudsfonds	5 lid 2	
Ontzegging toegang	13 lid 1	
Openbare verkoop - door hypotheekhouders	10 lid 6 10 lid 7	
Opheffing splitsing	36	
Overdracht	10	12
Overeenkomsten Aangaan van -		6 lid 5
Overtreding reglementen e.d.	14	
Periodieke bijdragen	16	
Plaatsvervangend voorzitter	21 lid 5	
Rechten van de eigenaren en gebruikers	2 – 14	
Recht op uitsluitend gebruik	2	
Reclame	7 lid 5	
Register van eigenaren	33	
Reglement aanvulling - wijziging	36 36	

Reservefonds	19	7
boeten in -	13 lid 3, 14 lid 11	
vaststelling bijdrage -	19 lid 2	
Risico flats	4 lid 1 en 2	
Schade		
aan flats	3 lid 5	
aan gebouw	39	
aan glas	3 lid 6	
verplichting tot melding -	3 lid 5	
Schadepeningen; gerechtigheid in -	25 lid 3	
Schorsing administrateur	29 lid 8	
Schriftelijke instemming	25 lid 3	
Schulden; gemeenschappelijke -	15, 16, 17	3 en 4
Splitsing; opheffing van de -	36	
Stemmen		
aantal – per appartement	22	9 lid 2
door schriftelijke gemachtigde	22	
maximum aantal -	22	9 lid 2
vereist aantal -	25, lid 4 26 lid 2	
Stemrecht	22, 25	
Strafbepalingen	14	
Tekort op exploitatie	16 lid 5	
Toelating gegadigde	10	
Toestemming voor gebruik flat	10	
Tuin	8	
onderhoud -		4, 6 lid 4
Uithangborden	7 lid 5	

Uitvoering besluiten	2 lid 3	
Uitzicht	8	
Veranderingen in flats	3 lid 2	
Vereniging van Eigenaren	20 lid 1, 21	
naam -		8
vertegenwoordiging van -	31	
Vergadering		
definitie	1	
- van eigenaren	7 lid 3, 9 lid 1, 10 lid 5 en 7, 14 lid 3 en 4, 19 lid 3 en 5	
- machtiging door -	19 lid 5, 26 lid 2 en 3, 32 lid 3	
oproeping tot - op verzoek eigenaren	21 lid 5 21 lid 3 en 4	9 lid 3
Vernietiging gebouw	39	
Verplichtingen van de eigenaren en gebruikers	2 – 14	
Verzekering	38	
aanvullende -	38 lid 8	
- clause	38 lid 5	
glas		4
Vlaggen	7 lid 5	
Voorschotbijdrage	16	6
- warmteverbruik		6
Voorzitter	1, 21 lid 5	
plaatsvervangend -	21 lid 5	
Waarschuwing	14 lid 8	
Wanden, hal, gangen, trappenhuis	7 lid 2	
Weigering toestemming	10 lid 5	
Zonneschermen	7 lid 5	