

BIJZONDER REGLEMENT .

VAN DE  
VERENIGING VAN EIGENAREN  
KLOOSPLANTSOEN 201 – 387 RIDDERKERK  
FLATGEBOUW “OUDELANDE”

-----

OPGENOMEN IN AKTE VAN SPLITSING

d.d. 4 maart 1968

Bij akte op 17 april 1969 voor Notaris L. Smelik te Ridderkerk verleden  
(overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam, 17 april 1969 in deel 3959 nummer 44)

werd het flatgebouw KLOOSPLANTSOEN 201 T/M 387 te Ridderkerk, kadastraal bekend

als gemeente Ridderkerk, sectie H, complexaanduiding 3586 A GESPLITST in 94

appartementen, en wel in:

72 appartementen ( 1 t/m 72) met bestemming WONING

22 appartementen (73 t/m 94) met bestemming GARAGE

met gelijktijdig vaststelling van een

REGLEMENT VOOR SPLITSING

bestaande uit:

1<sup>e</sup>. een ALEMEEN REGLEMENT, als opgenomen in een akte op

4 maart 1968 voor notaris L. Smelik te Ridderkerk verleden,

overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam dezelfde

dag in deel 3859 nummer 141.

2<sup>e</sup>. een BIJZONDER REGLEMENT, luidende:

## BIJZONDER REGLEMENT

### ARTIKEL 1

1. De flats met appartementsindex 1 tot en met 72 mogen, behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 1 van het Algemeen Reglement, niet anders dan als WONINGEN worden gebruikt.
2. De flats met appartementsindex 73 tot en met 94 mogen, behoudens het bepaalde in Artikel 3 lid 1 van het Algemeen Reglement, niet anders worden gebruikt dan als GARAGES.

## **DEELGERECHTIGHEID IN DE GEMEENSCHAP EN AANSPRAKELIJKHEID TEGENOVER DERDEN**

### ARTIKEL 2

1. Ieder der eigenaren is, behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 4 van het Algemeen Reglement, in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breukdelen:
  - a. de eigenaren van de flats met appartementsindex 1 tot en met 72 (woningen) ieder voor vier/tweehonderd-zeven-en-negentigste gedeelten; (4/297).
  - b. de eigenaren van de flats met appartementsindex 73 tot en met 94 (garages) ieder voor negen/zesduizend-vijfhonderd-vier-en-dertigste (9/6534) gedeelte.
2. De gemeenschappelijke baten moeten in de in het voorgaande lid bedoelde verhouding worden verdeeld.

### ARTIKEL 3

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

## **GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIETREKING**

### ARTIKEL 4

1. In de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, van onderhoud en herstelwerkzaamheden van de centrale verwarmingsinstallatie, de kosten van exploitatie, onderhoud- en herstelwerkzaamheden van de lift-, hydrofoor- en afvalverwerkingsinstallaties van de huistelefoon-, schel- en deuropenerinstallaties, de centrale radio- en televisie-antenneinstallatie en van de entree, het trappenhuis, kantoor, de gangen en galerijen, van het tuinonderhoud en van het onderhoud van toegangspaden naar de gemeenschappelijke deuren naar en van de openbare weg, alsook in de kosten van het glazenwassen, van herstel van schade aan glas in de gemeenschappelijke ruimten en van eventuele verzekering tegen schade aan evenbedoeld glas, zal door de eigenaren der appartementen met bestemming van woning (appartementsindex 1 tot en met 72) voor gelijke delen -en alzo per woning voor één/twee-en-zeventigste gedeelte - worden bijgedragen.

2. De kosten in verband met afname van warmte via de centrale verwarmingsinstallatie komen voor rekening van de eigenaren of gebruikers van iedere flat met bestemming van woning afzonderlijk overeenkomstig de in het Huishoudelijk Reglement te stellen regelen.
3. In alle overige hiervoor sub 1 (tot lees:) en 2 niet genoemde kosten, zal door de eigenaren worden bijgedragen in de verhouding als vermeld in artikel 2 lid 1 van dit Bijzonder Reglement.

#### ARTIKEL 5

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

### **BETALING EXPLOITATIEKOSTEN EN WARMTEVERBRUIK**

#### ARTIKEL 6

1. De voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 16 lid 2 van het Algemeen Reglement zal door ieder der eigenaren van de flats driemaandelijks moeten worden betaald per de eerste van elk kwartaal en wel bij vooruitbetaling.  
Voor het kwartaal waarin de flats voor bewoning of gebruik gereed komen, wordt de voorschotbijdrage voor dat lopende kwartaal verschuldigd vanaf de dag volgende op die van de oplevering voor gebruik of bewoning.  
Voor het lopende boekjaar wordt deze voorschotbijdrage vastgesteld op honderd gulden (f. 100,==) per kwartaal per flat met bestemming van woning, vermeerderd met negentig (f. 90,==) als voorschot voor het warmteverbruik en op vijf gulden (f. 5,==) per kwartaal per flat met bestemming van garage.

2. Mocht er aan het einde van enig boekjaar (hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar) een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.
3. Een eventueel overschot op de gedane voorschotten voor warmtegebruik wordt aan het einde van het boekjaar gerestitueerd; indien te weinig mocht zijn betaald, vindt artikel 16 lid 5 van het Algemeen Reglement overeenkomstig toepassing; alles onverminderd het in artikel 4 lid 2 van het Bijzonder Reglement bepaalde.
4. Het bestuur is bevoegd met de vereniging van eigenaren casu quo de eigenaar der flatgebouwen Kloosplantsoen 389 tot en met 575 (oneven) en Kloosplantsoen 577 tot en met 763 (oneven) terzake van het onderhoud van de tuinen - desgewenst - overeenkomsten aan te gaan, zonder daarvoor de goedkeuring van de vergadering van eigenaren te behoeven.
5. De vereniging van eigenaren casu quo de eigenaar kan besluiten ook andere werkzaamheden en dergelijke in samenwerking met de verenigingen van eigenaren casu quo eigenaar der hiervoor genoemde flatgebouwen te doen uitvoeren.

## **RESERVEFONDS**

### ARTIKEL 7

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

## **BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP**

### ARTIKEL 8

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren, welke de naam draagt "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw Kloosplantsoen 201 tot en met 387 te Ridderkerk".
2. De vereniging is gevestigd te Ridderkerk.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van het beheer over het gebouw en de daarbij behorende gemeenschappelijke zaken.  
Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer over de gelden van het reservefonds en van eventuele schadepenningen.

### ARTIKEL 9

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Ridderkerk.
2. Het maximum aantal stemmen, dat in de vergadering kan worden uitgebracht is zeshonderd zeventig en wel:
  - a. voor de flats met bestemming van woning negen stemmen per flat;
  - b. voor de flats met bestemming van garage één stem per flat.
3. Behalve door het bestuur en de administrateur kunnen tien eigenaren een vergadering bijeenroepen.

#### ARTIKEL 10

Het maximum bedrag bedoeld in artikel 26 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt TIEN DUIZEND gulden (f. 10.000,==).

### **HET BESTUUR**

#### ARTIKEL 11

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

### **DE ADMINISTRATEUR**

#### ARTIKEL 12

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

### **OVERDRACHT EN MUTATIES**

#### ARTIKEL 13

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