

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Gekantoor en de Openbare Registratie:	9121	54
21-JUL-1993 09:00	Mr. A.J.A. Nijssen	met 30	16	54

Met tekening nummer 587



030

243,50

Splitting app

01

X 02

der J.E.9

blz 21

Hyd 4

1115766/1/no

Splitting GAK object 860-0013

J.F. Kennedylaan te Breda

Heden negentien juli negentienhonderddrieënnegentig verschijnt voor mij, Mr Hubertus Richard Okkens, notaris te Rotterdam:

Mr Johannes Wilhelmus Antonius Hockx, kandidaat-notaris, wonende te 3086 TP Rotterdam, Tholenstraat 138, geboren te Zoeterwoude op vijf januari negentienhonderdzesenzestig, ongehuwd, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: Stichting Pensioenfonds voor de Architectenbureaus, statutair gevestigd te Amsterdam, en kantoorhoudend te 1057 PF Amsterdam, Staalmeesterslaan 410, en als zodanig deze stichting vertegenwoordigend.

De comparant geeft te kennen:

(i) Stichting Pensioenfonds voor de Architectenbureaus - hierna te noemen: de Stichting - is eigenaar van:

- het perceel grond met een gebouw bestaande uit
- eenentwintig woningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen, alsmede winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond te Breda,

106220586

- plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 2a tot en met 2c, 4, 4a tot en met 4c, 6, 6a tot en met 6c, 8, 8a tot en met 8c, 10, 10a tot en met 10c en 12a tot en met 12c en Boschstraat 9 en 11, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, nummers 7611, 7918 en 8088, tezamen groot twaalf aren en zesentachtig centiaren, hierna aan te duiden als het Registergoed.

(ii) De Stichting heeft het Registergoed voor wat betreft de ondergrond verkregen:

a. voor wat betreft de percelen met nummers 7611 en 7918 door inschrijving in de daartoe bestaande openbare registers voor registergoederen te Breda op een maart negentienhonderdachtentachtig in register Hypotheken 4, deel 7472, nummer 10, van een afschrift van de op een maart negentienhonderdachtentachtig voor Mr G.R. van Arendonk, notaris te Breda, verleden akte van levering en een op zes april negentienhonderdachtentachtig voor voornoemde notaris Van Arendonk verleden akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op zes april negentienhonderdachtentachtig in register Hypotheken , deel 7502, nummer 41, laatstbedoelde akte houdende:

- kwijting voor de koopprijs als vermeld in voormelde akte van een maart negentienhonderdachtentachtig (deel 7472, nummer 10);
- een verklaring dat de ontbindende voorwaarden als vermeld in voormelde akte van een maart negentienhonderdachtentachtig (deel 7472, deel 10) zijn vervallen; en
- afstand van het recht om op welke grond

9121	16	55
1e		vervolgblad

ook ontbinding van de koopovereenkomst en eigendomsoverdracht als vermeld in voormelde akte van een maart negentienhonderdachtentachtig (deel 7472, nummer 10) te vorderen; en

- b. voor wat betreft het perceel met nummer 8086 door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Breda op zes april negentienhonderdachtentachtig in register Hypotheken 4, deel 7502, nummer 40, van een afschrift van de op zes april negentienhonderdachtentachtig voor voornoemde notaris Van Arendonk verleden akte van levering, houdende:

- kwijting voor de koopprijs;
- afstand van het recht tot ontbinding op grond van de artikelen 1302 en 1303, Burgerlijk Wetboek (oud);

en de op negentien april negentienhonderdachtentachtig voor voornoemde notaris Van Arendonk verleden akte houdende een verklaring dat de overdracht als vermeld in de in deze letter b vermelde akte van zes april negentienhonderdachtentachtig (deel 7502, nummer 40) onvoorwaardelijk is geworden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op negentien april negentienhonderdachtentachtig, in register Hypotheken 4, deel 7502, nummer 31,

en zijnde de opstallen voor eigen rekening en risico gesticht.

(iii) De Stichting heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed in de zin van de artikel 5:106 Burger-

lijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.

(iv) Het Registergoed is aangegeven op een plan, bestaande uit een tekening en waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Registergoed, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

(v) Bedoelde tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers voor registergoederen te Breda op tien juni negentienhonderddrieënnegentig, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 8105-A.

(vi) Voormelde tekening, waarop de onderscheidene gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik, zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt aan deze akte gehecht.

(vii) Het Registergoed zal omvatten vierentwintig appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

1. de woning op de begane grond met berging en
- garagebox op de begane grond, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 10, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105- A, appartementsindex 1;
2. de woning op de begane grond met berging en
- parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 8, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105- A, appartementsindex 2;
3. de woning op de begane grond met berging en

Aankomsten

9121	16	56
2a	vervolgblad	

- parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 6, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 3;
- 4. de woning op de eerste verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 12a, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 4;
- 5. de woning op de eerste verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 10a, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 5;
- 6. de woning op de eerste verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 8a, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 6;
- 7. de woning op de eerste verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 6a, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 7;
- 8. de woning op de eerste verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 4a, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 8;

9. de woning op de eerste verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder,
 - plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 2a, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B,
 - complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 9;
10. de woning op de tweede verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder,
 - plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 12b, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B,
 - complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 10;
11. de woning op de tweede verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder,
 - plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 10b, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B,
 - complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 11;
12. de woning op de tweede verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder,
 - plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 8b, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B,
 - complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 12;
13. de woning op de tweede verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder,
 - plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 6b, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B,
 - complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 13;
14. de woning op de tweede verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder,
 - plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 4b, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B,

8121	16	57
3e	vervolgblad	

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 14;
- 15. de woning op de tweede verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 2b, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 15;
- 16. de woning op de derde verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 12c, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 16;
- 17. de woning op de derde verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 10c, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 17;
- 18. de woning op de derde verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 8c, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 18;
- 19. de woning op de derde verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 6c, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 19;
- 20. de woning op de derde verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 4c, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 20;
- 21. de woning op de derde verdieping met berging

- en parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk bekend Boschstraat 2c, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 21;

22. de winkel-/bedrijfsruimte op de begane

- grond, plaatselijk bekend J.F. Kennedylaan 4, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 22;

23. de winkel-/bedrijfsruimte op de begane

- grond, plaatselijk bekend Boschstraat 9, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 23;

24. de winkel-/bedrijfsruimte op de begane

- grond, plaatselijk bekend Boschstraat 11, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, complexaanduiding 8105-A, appartementsindex 24.

De comparant verklaart bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het navolgend reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderdtweënnegentig voor de waarnemer van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Breda op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in register Hypotheken 4, deel 8564, nummer 26.

9121	16	58
4a	vervolgblad	

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING.

A. DEFINITIES.

Artikel 1.

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "gebouw": de opstallen danwel het Register-goed, inclusief de beluifeling en de daarmede verband houdende erfdienstbaarheden, dat in de onderhavige splitsing is betrokken;
- b. "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek;
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder c;
- e. "privé gedeelte": het gedeelte / de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat / die blijkens deze akte bestemd is / zijn of wordt / worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- f. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- g. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;
- h. "vergadering": de vergadering van eigenaars

als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;

- i. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- j. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, tweede lid, Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN.

Artikel 2.

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaars van de appartementsrechten 1 en 21, ieder voor twintig/vierhonderdvijfennegentigste aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten 2, 3, 4, 7, 10, 13, ieder voor negentien/vierhonderdvijfennegentigste aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten 5, 6, 11, 12 en 16 tot en met 19, ieder voor achttien/vierhonderdvijfennegentigste aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten 8 en 14, ieder voor tweeëntwintig/vierhonderdvijfennegentigste aandeel;
 - de eigenaars van de appartementsrechten 9, 15 en 20, ieder voor eenentwintig/vierhonderdvijfennegentigste aandeel;

9121	16	59
	5e	vervolgblad

- de eigenaar van het appartementsrecht 22, voor twintig/vierhonderdvijfennegentigste aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht 23, voor dertig/vierhonderdvijfennegentigste aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht 24, voor veertig/vierhonderdvijfennegentigste aandeel.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

3. De eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in lid 5 bepaalde, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de eigenaars van het appartementsrechten als aldaar vermeld:

- a. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de luifels aan de gevels van de winkel-/bedrijfsruimten komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 22 tot en met 24 en wel ieder voor een/derde gedeelte;
- b. voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 21 en wel ieder voor een/eenentwintigste gedeelte,

komen:

- de kosten van de exploitatie, waaronder onder meer begrepen de kosten voor schoonmaken en verlichting, van en het onderhoud, herstel en vernieuwing van de gangen en trappenhuizen in het gebouw, welke toegang geven tot de woningen;
 - de kosten van onderhoud herstel en vernieuwing van de luifels aan de gevels boven de ingangen naar de woningen;
 - de kosten van onderhoud van het achterarf; alsmede
 - de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de raamkozijnen met glas en van de deuren en kozijnen welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, voorzover een en ander niet op grond van het hierna in artikel 9, tweede lid, tot een privé gedeelte behoort;
- c. voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 21 en wel ieder voor een/twintigste gedeelte, komen:
- de kosten van onderhoud (inclusief elektriciteitsverbruik), herstel en vernieuwing van de liften; alsmede
 - de kosten van exploitatie van de parkeerkelder, waaronder ondermeer begrepen de kosten voor schoonmaken, verlichting alsmede onderhoud, herstel en vernieuwing van de roldeur;
- d. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de deur van de garage van de J.F. Kennedylaan 10 komen voor rekening van de ei-

9121	15	60
60	vervolgblad	

Ve volgbled Hyp. 3 en 4

- genaam van het appartementsrecht met index 1;
- e. indien de herbouwwaarde van de privé-gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1, van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder f juncto artikel 8, leden 1 en 2, voor rekening van de desbetreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde;
- f. voor zover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder f, juncto artikel 8, leden 1 en 2, zal worden berekend dan voor andere privé gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte;
- g. alle overige kosten voor zover deze betrekking op een privé gedeelte hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.

Artikel 3.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;

- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verveerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6, derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN

9121	16	61
7e	vervolgd	

TE STORTEN BIJDAGEN.

Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van een januari tot en met eenendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgende op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op eenendertig december daaropvolgend. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32, eerste lid, is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde en vijfde lid, vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de de-

finitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

5. Voor de periode dat een of meer bedrijfspensioenfondsen als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b. van de Pensioen- en spaarfondsenwet eigenaar is (zijn), is (zijn) dat (die) pensioenfonds(en) bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds.

Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoeld(e) pensioenfonds(en) verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen.

Het (De) hiervoor bedoelde pensioenfonds(en) is (zijn) verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat

Aantekeningen:

9121	16	62
8a	vervolgblad	

de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden. Bij vervreemding van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 28, eerste lid, is (zijn) de hiervoor bedoelde pensioenfondsen verplicht de achterstallige verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen.

6. In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

7. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4, eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een/tw. lfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging bij vooruitbetaling te voldoen.

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de eigenaars worden geresitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden (f. 100,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te ma-

Aankomst:

9121	16	63
9a	verplicht	

tigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4, vierde lid, heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die andere eigenaars als vermeld in artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incasso-kosten, schaden en renten van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7.

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.

2. In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot het in de on-

dersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeden, voor zover dit reglement niet anders bepaalt.

E. VERZEKERINGEN.

Artikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars. Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten). Tevens zal het bestuur een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in lid 1 bepaalde door de vergadering vastgesteld. Of het verzekerd bedrag van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van het eerste lid uit te ke-

Aankomst:

9121	15	64
10e	vervolgblad	

ren schadepenningen, indien deze een bedrag van drie promille van het bedrag, waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd (zulks met een minimum van tienduizend gulden (f. 10.000,--)), te boven gaan, indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van op de rekening te storten gelden is artikel 32, derde tot en met vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de op de rekening bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar."

"tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden geha-
"le of gedeeltelijke ongehoudenheid van onderge-
"tekenden tot uitkering van de schadepenningen
"tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis
"voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zul-
"len de ondergetekenden in zodanig geval gerech-
"tigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens
"daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel
"in de schadepenningen overeenkomende met het
"aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de
"gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te
"vorderen. In geval van toepassing van artikel
"5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de
"uitkering van het aandeel in bedoeld geval in
"----- van aan de eigenaar geschieden aan de on-
"dergetekenden.

"Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van
"tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500,--) te
"boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen
"door de vergadering van eigenaars, zulks blij-
"kende uit een door de voorzitter gewaarmerkt af-
"schrift van de notulen der vergadering.

"Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden de-
"zer polis zullen ondergetekenden tegenover alle
"belanghebbenden volledig zijn gekvoten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt
tot herstel of herbouw, is het bepaalde in arti-
kel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burger-
lijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek
van toepassing met dien verstande dat uitkering
van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel
in de schadepenningen aan deze slechts zal kun-
nen geschieden met toestemming van degenen die
op het desbetreffende appartementsrecht een

8121	14	65
11e	vervolgblad	

recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verbouwing als is bepaald in artikel 2, derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 9.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren en kozijnen welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de luifels, de balkonconstructies, de borstweringen, het achtererf de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de traphuizen en de hellingbaan, het hek- en traliewerk en de roldeur van de parkeergarage, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het

gebouw zitten;

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend de puizen van de winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond; deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar / gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.

3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11.

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of

Amendementen

§121	15	65
12a	vervolgblad	

de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in/op de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het daarin / daarop plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

3. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.

4. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het ge-

Aankondiging

bouw casu quo de privé gedeelten van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnverpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenszijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenszijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

3. De vergadering, die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen, kan een reeds verleende toestemming intrekken.

4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars van de privé gedeelten met indexnummers 22 tot en met 24 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van hun privé gedeelte; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verbandhouden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend, noch knipperend licht verspreiden.

De eventuele benodigde vergunning(en) dient(dienen) door de eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

5. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatre-

9121	16	67
13e	vervolgblad	

gelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14.

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.
2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar, die gerechtigd is tot twee of meer direkt horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, casu quo vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, met dien verstande dat ingeval deze scheidingswand(en), casu quo vloer(en) een dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering de toestemming van de vergadering behoeft. Deze bevoegdheid eindigt zodra die eigenaar of diens rechtsopvolger geen eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar casu quo diens rechtsopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé gedeelte(n) te bren-

gen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekening door het (her-)plaatsen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden, casu quo vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het verwijderen van dergelijke scheidingswand(en), casu quo vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

Zowel de desbetreffende eigenaar als diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het vorige lid bedoelde, aan elkaar grenzende privé gedeelten bij één gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing tot de in het vorige lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) verlenen.

Het bestuur kan bij het verlenen van de ontheffing nadere voorwaarden stellen.

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

Artikel 15.

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en

Aankomst:

9121	15	60
14e	vervalst	

rechten.

Artikel 16.

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel of van zijnantwege aanwezige derden en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN.

Artikel 17.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
 - voor het appartement met indexnummer 1: woning met berging en garage bestemd voor een personenauto;
 - voor de appartementsrechten met indexnummers: 2 tot en met 21: woning met berging en parkeerplaats;

- voor de appartementsrechten met indexnummers: 22 tot en met 24: winkel-/bedrijfsruimte, met dien verstande evenwel dat anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening de opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.

In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur- / haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

7. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van

Postadres:

9121	14	69
15a	vervolgd	

een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

8. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 19.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort met name:

- a. het binnenschilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, de afwerkklagen van balkons en van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privé gedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen en het schilderwerk van de radiatoren, alsmede voor zover het de appartementsrechten met indices 22 tot en met 24 betreft: het onderhoud, de reparatie, de vernieuwing, alsmede het binnen- en buitenschilderwerk aan de puien;
- b. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoeve de handeling wordt verricht.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuven en de nodige maatregelen te nemen.

9121	15	70
169	vervolgblad	

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, telefoon met bijbehorende meters en installaties gedogen.

3. Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de voorzieningen welke thans in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.

Artikel 20.

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21.

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé gedeelte.

Artikel 22.

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 23.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 24.

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits

9121	16	71
17e	verplicht	

hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.

Voor de periode dat een of meer bedrijfspensioenfondsen als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b. van de Pensioen- en spaarfondsenwet eigenaar(s) is (zijn), is (zijn) dat (die) pensioenfonds(en) vrijgesteld van de verplichting een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen, mits dat (die) pensioenfonds(en) schriftelijk aan het bestuur heeft (hebben) medegedeeld dat zij er voor in staat (staan) dat het bepaalde in de laatste zin van

het eerste lid toepassing heeft gevonden.

3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25.

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig 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 door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de

9121	16	72
18a	vervolgblad	

in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

3. Voor de periode dat een of meer bedrijfspensioenfondsen als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b. van de Pensioen- en spaarfondsenwet eigenaar is (zijn), is het in dit artikel 25 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat (die) pensioenfonds(en) toebehorende appartementsrecht(en).

Artikel 26.

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het (mede-)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en, of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aange-
maand.

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN.

Artikel 27.

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

- a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; of
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers; of
- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; of
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappe-

9121	15	73
19e	vervolgblad	

lijke zaken en rechten.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

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

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte ge-

heel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de desbetreffende gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 28.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

2. Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken

Aankomelingen

9121	16	74
20a	vervolgblad	

en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.

3. De vervreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38, zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38, vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk de vervreemder eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

7. Indien de vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.

8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN.

Artikel 29A.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der

bepalingen van de wet, van dit reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste vijftienduizend gulden (f. 15.000.--) voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten zullen de verbeurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegevoegd.

4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is artikel 6, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. ONDERSPLITSING.

Artikel 29B.

Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.

M. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN

9121	16	75
21e	vervolgblad	

VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.

(1) Algemene Bepalingen.

Artikel 30.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars J.F. Kennedylaan 2a tot en met 2c, 4, 4a tot en met 4c, 6, 6a tot en met 6c, 8, 8a tot en met 8c, 10, 10a tot en met 10c en 12a tot en met 12c en Boschstraat 9 en 11; zij is gevestigd te Breda.

De vereniging kan handelen onder de naam: VvE residentie "Parkzicht" te Breda.

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

Artikel 31.

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32.

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 38, vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid

2. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderdachtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet juncto artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.

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

(ii) Vergadering van eigenaars.

Artikel 33.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Breda of op een nader door het bestuur vast te stellen plaats.

2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4, eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boek-

Aankomst:

9121	16	76
22e	vervolgblad	

jaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste twintig procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

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

5. Door de vergadering worden al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangend voorzitter afwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de verga-

dering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

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

Artikel 34.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.

2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: vierhonderdvijfennegentig.

Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in artikel 2, lid 1.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing

Aankomster:

9121	16	77
23e	vervolgblad	

besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in dit reglement is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35.

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 36.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34, derde lid en artikel 35, eerste lid.

Artikel 37.

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte

meerderheid der uitgebrachte stemmen.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen meerder de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, 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 welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, 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 ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars, respectievelijk de in lid 1, onder b van artikel 38 bedoelde eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

5. In een vergadering, waarin minder dan een/vierde gedeelte van het in artikel 34, tweede lid, bedoelde totaal aantal stemmen kan wor-

2121	15	78
246	verplicht	

den uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33, tweede lid, op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de eigenaars bij de uitnodiging voor de vergadering nader zijn geïnformeerd.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38.

1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
- b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 5, voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoude-

lijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudsverkransteden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

4. Iedere eigenaar en 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 schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen

bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproep 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.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde en het zesde lid juncto het zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het weg-

breken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

9. Op besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 5:131, vierde lid, Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hier toe uit het reglement blijkt.

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

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

(iii) Bestuur van de vereniging.

Artikel 41.

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoe-

9121	16	80
26a	vervolgblad	

men zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

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

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor de noodzakelijk(e) herstellingswerkzaamheden, onderhoud en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.

De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/vijfde

gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag, te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

6. Het bestuur 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; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38, zesde lid is van over-

9121	36	81
27a		

eenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

8. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.

Artikel 42.

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122, tweede lid en 5:123, vierde lid, Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24, eerste lid, wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43.

Het bestuur is verplicht de geldmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 44.

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. besluiten als bedoeld in artikel 38, eerste lid, onder b, en de uitwerking daarvan;
- b. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- c. het gebruik van de privé gedeelten;
- d. de orde van de vergadering;
- e. de instructie aan het bestuur;

f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft,

alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderhavige reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

O. INDEX.

Artikel 45.

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: C.B.S., te publi-

Aankondiging

9121	26	62
28e	vervolgblad	

ceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (reeks voor de gehele bevolking), op basis negentienhonderdvijfentachtig is honderd (1985=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

P. SLOTBEPALINGEN.

Artikel 46.

Op de eigenaars zijn, ieder voor zover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in:

- (i) een op één april negentienhonderdzevenentachtig voor Mr W.E. de Vin, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan een afschrift op twee april negentienhonderdzevenentachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoe-

deren te Breda, in register Hypotheken 4, deel 7226, nummer 19, is ingeschreven, luidende:

"10. Het verkochte respectievelijk de tot het
"verkochte behorende grond mag nimmer worden ge-
"bruikt voor de uitoefening van een bioscoopthe-
"ater en/of aanverwant bedrijf, zulks op verbeur-
"te van een direct opeisbare boete van vierhon-
"derdvijfentwintigduizend gulden (f. 425.000,--)
"ten behoeve van verkoopster.

"Het in dit sub 10 bepaalde zal op straffe van
"eenzelfde boete door koopster aan haar rechtsop-
"volgers in de gehele of gedeeltelijke eigendom
"ten behoeve van verkoopster in de vorm van een
"denkverpandingbeding moeten worden bedongen en
"aangenomen en in de betreffende woordelijk moe-
"ten worden opgenomen."; en

(ii) de op zes april negentienhonderdachtentach-
tig voor voornoemde notaris Van Arendonk verle-
den akte van levering, waarvan een afschrift op
zes april negentienhonderdachtentachtig in de
daartoe bestemde openbare registers voor regis-
tergoederen te Breda in register Hypotheken 4,
deel 7502, nummer 40, is ingeschreven, luidende:

"De comparanten verklaarden dat op de overeen-
"komst (enzovoorts) van toepassing zijn:

"A. de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1979" van de
"gemeente Breda, vastgesteld door de raad van de
"gemeente bij besluit van negentien februari ne-
"gentienhonderd negenenzeventig, evenwel met uit-
"zondering van de artikelen 3, 16, 17, 18, 19 en
"21.

"Deze algemene verkoopvoorwaarden, die zijn opge-
"nomen in een akte, op zeventien mei negentien-
"honderd negenenzeventig verleend voor mr A.F.M.

9121	14	83
29e	vervolgblad	

"Bets, destijds notaris te Breda, welke akte bij
 "afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkan-
 "tore te Breda op achttien mei negentienhonderd
 "negenentwintig in deel 5689 nummer 59,
 "worden voor zover van toepassing geacht woorde-
 "lijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan
 "deel uit te maken. (enzovoorts).

"Uitdrukkelijk wordt bij deze verwezen naar de
 "artikelen (enzovoorts) 11 (perceelsafschei-
 "ding), 13 (afstanddoening van het recht tot ont-
 "binding op grond van de artikelen 1302 en 1303
 "van het Burgerlijk Wetboek), 14 (aansluiting op
 "de centrale-antenne-inrichting), 20 (aanleg en
 "instandhouding van voorzieningen voor openbare
 "doeleinden) en 22 (kettingbeding met betrekking
 "tot de artikelen 11, 14, 20 en 22) van deze al-
 "gemene verkoopvoorwaarden;

"B. de navolgende (enzovoorts) bijzondere voor-
 "waarden en bepalingen:
 "(enzovoorts)

"Artikel 2.

"Ten laste van het bij deze verkochte gedeelte
 "van het perceel kadastraal bekend gemeente Bre-
 "da sectie B nummer 7842 zijnde het dienend erf
 "en ten behoeve en ten nutte van het aan de ge-
 "meente Breda verblijvende gedeelte van het per-
 "ceel kadastraal bekend gemeente Breda sectie B
 "nummer 7639 zijnde het heersend erf, wordt ge-
 "vestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om via
 "de onderdoorgang te komen van en te gaan naar
 "de Pasbaan / Vlaszak.

"(enzovoorts)

"Artikel 4.

"De bepalingen van artikel 7 alsmede dit artikel

"moeten bij elke vervreemding van het gehele on-
"roerend goed of een gedeelte daarvan, alsmede
"bij elke toekenning van een zakelijk genots-
"recht op het gehele onroerend goed of een ge-
"deelte daarvan, aan de opvolgende eige-
"na(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) worden op-
"gelegd en worden bedongen ten behoeve van de ge-
"meente Breda, tenzij de bedoelde bepalingen in-
"middels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van
"deze bepalingen verbeurt de nalatige partij zon-
"der dat enige ingebrekestelling zal zijn ver-
"eist, ten behoeve van de gemeente Breda een di-
"rect opeisbare boete van eenhonderd duizend gul-
"den (f. 100.000,--).

"(enzovoorts)

"Artikel 7.

"Koper zal in overleg met en onder goedkeuring
"van "de Beyerd" ter vervanging van de huidige
"erfafscheiding voor zijn rekening zorgdragen
"voor het leveren en plaatsen van een nieuw hek-
"werk met poort op het achterterrein van cultu-
"reel centrum "de Beyerd" ten behoeve van de ont-
"sluiting naar de Pasbaan/Vlaszak. (enzovoorts)."

Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam ge-
bleken.

Van de volmacht blijkt uit:

- a. twee vergeleken afschriften van onderhandse
akten van volmacht; en
- b. een onderhandse akte van volmacht,
welke aan deze akte worden gehecht.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te
Rotterdam, op de datum in het hoofd dezer akte
vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de com-

9121	16	84
38a	verwagted	

parant is opgegeven en hij heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend, om achttien uur vijfenvijftig minuten.

(get.): J.W.A. Hockx, H.R. Okkens.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(get.): H.R. Okkens.

De ondergetekende,

Mr Hubertus Richard Okkens, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.

(get.): H.R. Okkens.

De ondergetekende, Mr Hubertus Richard Okkens, notaris te Rotterdam, wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Volgt aangehecht stuk