



APPARTEMENTENSPLITSING

nummer 1601

1970

Heden, de éénëntwintig december negentienhonderd zeventig, \_\_\_\_\_  
verschenen voor mij, Bernardus Michaël Aloysius Batenburg, notaris \_\_\_\_\_  
ter standplaats Beverwijk: \_\_\_\_\_

1.a. de Heer THEODORUS ADOLF KUIJPERS, aannemer, wonende te BEVERWIJK, \_\_\_\_\_  
| Ligusterhof nummer 20, geboren te Wijk aan Zee en Duin op \_\_\_\_\_  
dertien februari negentienhonderd vierendertig; \_\_\_\_\_

b. de heer FERDINAND RIEZENKAMP, aannemer, wonende te UITGEEST, \_\_\_\_\_  
| Lagedijk nummer 27, geboren te Zaandam op dertien oktober negen- \_\_\_\_\_  
tienhonderd vierendertig, vierenveertig, \_\_\_\_\_

ten deze de te BEVERWIJK gevestigde naamloze vennootschap: "BEVERWIJKS \_\_\_\_\_  
AANNEMINGSBEDRIJF N.V." in hun hoedanigheid van directeurs der ven- \_\_\_\_\_  
nootschap overeenkomstig artikel 12 lid 2 juncto lid 4 der statuten, \_\_\_\_\_  
rechtsgeldig vertegenwoordigend. \_\_\_\_\_

2. de Heer FREDERIK WILHELMUS MARIA COMMISSARIS, bankdirecteur, \_\_\_\_\_  
wonende te BEVERWIJK, \_\_\_\_\_

ten deze handelend als mondeling lasthebber van de te AMSTERDAM ge- \_\_\_\_\_  
vestigde naamloze vennootschap: "ALGEMENE BANK NEDERLAND N.V.". \_\_\_\_\_

De comparanten verklaren: \_\_\_\_\_

| dat voormelde naamloze vennootschappen tezamen eigenaar zijn van \_\_\_\_\_  
een perceel grond, waarop door eerstgenoemde naamloze vennootschap \_\_\_\_\_  
een appartementen-gebouw is gesticht, staande en gelegen te Bever- \_\_\_\_\_  
wijk aan het Stationsplein nummers 2 tot en met 21, en Meerstraat num- \_\_\_\_\_

<sup>m</sup> \_\_\_\_\_  
ers 1 tot en met 11 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_  
BEVERWIJK, Sectie A nummer 6382, groot Acht Are vijftig centiare, \_\_\_\_\_

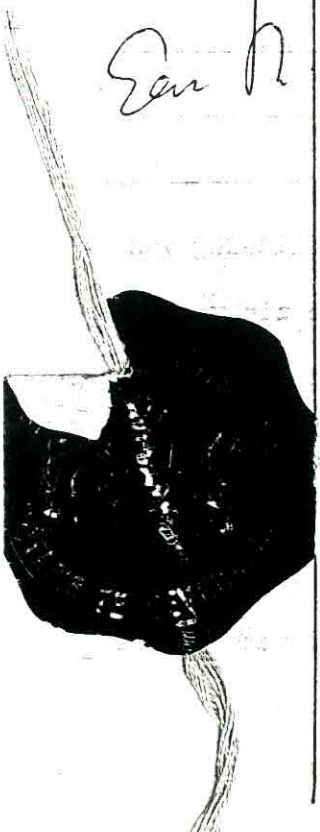
welk onroerend goed door voornoemde naamloze vennootschappen voor \_\_\_\_\_

Wat de grond betreft in eigendom is verkregen: als gedeelten van de \_\_\_\_\_

vervallen kadastrale nummers 4547, 7315, 8113, 8114, - de sub a ge- \_\_\_\_\_

melde naamloze vennootschap voor vierentachtig/eenhonderdvijfde ge- \_\_\_\_\_

*Een h*



deelte in mede-eigendom en de sub b gemelde naamloze vennootschap  
voor eenentwintig/eenhonderdvijfde gedeelte in mee-eigenom - door  
de op zeventien september negentienhonderd negenenzestig ten Hypotheek-  
kantore te Haarlem in deel 2733 nummer 94 plaatsgehad hebbende over-  
schrijving van het afschrift ener akte van verkoop en transport - hou-  
dende kwijting voor de kooppenningen en uitsluiting van ontbinding  
bij wanprestatie - op zestien september daaraanvoorafgaande voor mij,  
notaris, verleden;

dat het appartementen-gebouw kan worden omschreven als volgt:  
het flatgebouw bevattende: op de begane grond een bedrijfsruimte  
bestemd voor bank-kantoor, met de ruimten die daaraan organisch verbon-  
den zijn, zes garages, bergingen behorende bij de woonappartementen,  
hal, gang naar bergingen, trappenhuis, liftkoker en ruimte voor  
centrale-verwarmingsinstallatie, en meterkast, alsmede vier woonappar-  
tementen en galerij op de eerste etage;  
vier woonappartementen en galerij op de tweede etage;  
vier woonappartementen en galerij op de derde etage;  
vier woonappartementen en galerij op de vierde etage;  
vier woonappartementen en galerij op de vijfde etage.

dat partijen zijn overeengekomen over te gaan tot splitsing van de  
eigendom van voormeld flatgebouw in appartementen in de zin van arti-  
kel 638 a van het Burgerlijk Wetboek benevens de vaststelling van een  
reglement, als bedoeld in artikel 638 f van voormeld wetboek.

dat daartoe voormeld flatgebouw is uitgelegd in een plan van alle  
woonlagen, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en hetwelk is goed-  
gekeurd door de hypotheekbewaarder te Haarlem op tien december negen-  
tienhonderd zeventig.

met vaststelling van complexnummer 8333 A, en op welk plan de gedeel-






ten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;

dat voormeld flatgebouw zal omvatten de navolgende flats:

- a. de bedrijfsruimte op de begane grond (bank-kantoor) met de ruimten die daaraan organisch verbonden zijn, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 2, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A1, thans nog in onverdeelde eigendom toebehorende aan de naamloze vennootschappen onder 1' en 2 genoemd, doch toe te wijzen aan de naamloze vennootschap sub 2 genoemd;
- b. de eerste-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 3, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A2;
- c. de eerste-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 4, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A3;
- d. de eerste-etagewoning, met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 5, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 4;
- e. de eerste-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 6, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 5;
- f. de tweede-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 7, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 6;
- g. de tweede-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 8, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 7;

*swell h*

- 
- h. de tweede-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 9, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 8;
- i. de tweede-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 10, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 9;
- j. de derde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 11, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 10;
- k. de derde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 12, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 11;
- l. de derde-etagewoning, met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 13, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 12;
- m. de derde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 14, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 13;
- n. de vierde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 15, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 14;
- o. de vierde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 16, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 15;
- p. de vierde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 17, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 16;
- q. de vierde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren





- ren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 18, —  
kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 17; —
- r. de vijfde-etagewoning met berging op de begane grond met toebeho- —  
ren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 19, ka- —  
dastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 18; —
- s. de vijfde-etagewoning met berging op de begane grond met toebe- —  
horen, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 20, —  
kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 19; —
- t. de vijfde-etagewoning met berging op de begane grond met toebeho- —  
ren, plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 21, —  
kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 20; —
- u. de vijfde-etagewoning met berging op de begane grond met toebehoren, —  
plaatselijk bekend te Beverwijk, Stationsplein nummer 22, kadastraal —  
bekend gemeente BEVERWIJK, Sectie A nummer 8383 A 21; —
- v. de garage met toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend te —  
Beverwijk, Meerstraat nummer 1, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK, —  
Sectie A nummer 8383 A 22; —
- w. de garage met toebehoren op de beganegrond, plaatselijk bekend te —  
Beverwijk, Meerstraat nummer 3, kadastraal bekend gemeente BEVER- —  
WIJK, Sectie A nummer 8383 A 23; —
- x. de garage met toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend —  
te Beverwijk, Meerstraat nummer 5, kadastraal bekend gemeente BEVER- —  
WIJK, Sectie A nummer 8383 A 24; —
- ij. de garage met toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend te —  
Beverwijk, Meerstraat nummer 7, kadastraal bekend gemeente BEVER- —  
WIJK, Sectie A nummer 8383 A 25; —
- z. de garage met toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend te —  
Beverwijk, Meerstraat nummer 9, kadastraal bekend gemeente BEVERWIJK —

drie n

Sectie A nummer 8383 A 26; \_\_\_\_\_

aa. de garage met toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend te  
Beverwijk, Meerstraat nummer 11, kadastraal bekend gemeente BEVER-  
WIJK, Sectie A nummer 8383 A 27, \_\_\_\_\_

al welke appartementen sub b. tot en met aa. thans nog in onverdeelde  
eigendom toebehoren aan de sub 1 en 2 genoemde naamloze vennoot-  
schappen, doch toe te wijzen aan de sub 1 genoemde naamloze vennoot-  
schap. \_\_\_\_\_

Alsnu verklaren de comparanten, handelend als gemeld, over te gaan tot  
splitsing van voormeld appartementengebouw, in de zin als hiervoor be-  
doeld, en tot vaststelling van het navolgende reglement, als bedoeld  
in artikel 638 f lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_

REGLEMENT VAN SPLITSING \_\_\_\_\_

DEFINITIES \_\_\_\_\_

Artikel 1: \_\_\_\_\_

Waar hier gesproken wordt van: \_\_\_\_\_

a. "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hiervoor  
omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk  
aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald  
gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek. -

b. "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eige-  
naar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte  
van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_

c. "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw, met toe-  
behoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk  
geheel te worden gebruikt. \_\_\_\_\_

d. "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van  
het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn. \_\_\_\_\_



e. "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN DE GEBRUIKERS

Artikel 2:

1. Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat.

Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.

2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.

3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.

4. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.

Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepemningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschul-

*over h*

digd zijn, aan hem ten goede komen. \_\_\_\_\_

5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing  
betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan  
wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden  
ten laste van de betrokken eigenaar. \_\_\_\_\_

6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke  
gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het reglement en  
het huishoudelijk reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk ma-  
ken op het recht van medegenot van de andere eigenaren. \_\_\_\_\_

Artikel 3: \_\_\_\_\_

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te  
vervreemden, te bezwaren, te gebruiken, dan wel aan derden in ge-  
bruik af te staan. \_\_\_\_\_

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

Artikel 4: \_\_\_\_\_

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eige-  
naar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, ge-  
dagtekend, en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen  
van dit reglement en van het huishoudelijk reglement hem bekend zijn. \_\_\_\_\_

2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen  
van het reglement en van het huishoudelijk reglement, voorzover  
deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen  
leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand-  
gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring,  
tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden. \_\_\_\_\_

De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering



onmiddellijk in kennis stellen. \_\_\_\_\_

3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de ge-  
bruiker als de administrateur één exemplaar. \_\_\_\_\_

4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de verga-  
dering worden afgeweken. \_\_\_\_\_

Artikel 5: \_\_\_\_\_

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

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen  
van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip  
waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat  
de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik  
wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal be-  
hoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van ap-  
partement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft,  
met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te  
worden dan de geschatte maandelijksse huur. Verlangd zal kunnen worden,  
dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van  
alle andere voorrechten en exceptiën door de wet aan borgen toegekend. \_\_\_\_\_

Artikel 6: \_\_\_\_\_

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend  
te hebben, een flat betrokken heeft, kan door de administrateur  
de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, ter-  
wijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming  
van de betrokken flat. \_\_\_\_\_

*vrij h*

2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur —  
bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal —  
zijn. —

Artikel 7: —

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement, die: —

a. de bepalingen van dit reglement of van het huishoudelijk regle- —  
ment niet nakomt of overtreedt; —

b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten; —

c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medege- —  
bruikers van het gebouw; —

kan, op voorstel van de administrateur, door de vergadering een —  
waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen één jaar —  
een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of ver- —  
zuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot —  
de in het volgend lid bedoelde maatregel. —

2. Wordt een der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen —  
door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de ver- —  
gadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van ap- —  
partement. —

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

De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag der ver- —  
gadering, bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren. —

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

4. De in dit artikel bedoelde besluiten zullen moeten worden genomen —  
met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een —



vergadering, waarin tenminste twee/derde gedeelte van het totaal aantal stemmen aanwezig is.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd, dan na verloop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in lid 5.

Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.

7. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in dit reglement bepaalde ten gebruik heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit reglement of van het huishoudelijk reglement niet nakomt of overtreedt, of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Artikel 8:

1. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder ervoor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen en lei-

Res h

dingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden. \_\_\_\_\_

Zij zijn verplicht de door de Gemeente Beverwijk opgelegde bestem- \_\_\_\_\_  
mings- en overige bepalingen na te leven. \_\_\_\_\_

Deze bepalingen luiden als volgt: \_\_\_\_\_

"a. De bebouwing, welke op het verkochte zal worden gesticht, mag<sup>1</sup> \_\_\_\_\_

" of later zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en \_\_\_\_\_

" Wethouders voor geen ander doel worden gebruikt dan overeenkom- \_\_\_\_\_

" stigde bestemming, die daarsan is gegeven bij het thans of als- \_\_\_\_\_

" dan vigerende uitbreidings- casu quo bestemmingsplan, waarin het \_\_\_\_\_

" verkochte is gelegen; \_\_\_\_\_

"b. Het verkochte mag zonder schriftelijke toestemming van Burgemees- \_\_\_\_\_

" ter en Wethouders niet onbebouwd aan een derde in eigendom wor- \_\_\_\_\_

" den overgedragen; \_\_\_\_\_

"c. Het is niet toegestaan op het verkochte pompen met toebehoren \_\_\_\_\_

" voor de levering van motorbrandstoffen aan derden te plaatsen; \_\_\_\_\_

"d. Onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te \_\_\_\_\_

" vorderen, verbeurt de koopster, welke een der hiervoor onder a \_\_\_\_\_

" tot en met c vermelde bepalingen overtreedt, een direct en zon- \_\_\_\_\_

" der nadere ingebrekestelling ten behoeve van de gemeentekas op- \_\_\_\_\_

" eisbare boete van TIENDUIZEND Gulden voor elke overtreding en \_\_\_\_\_

" van Eenhonderd Gulden voor elke dag, dat de overtreding voort- \_\_\_\_\_

" duurt; \_\_\_\_\_

"e. Onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te \_\_\_\_\_

" vorderen is elke koopster op verbeurte ener direct en zonder \_\_\_\_\_

" nadere ingebrekestelling opeisbare boete ten behoeve van de \_\_\_\_\_

" gemeentekas van Tienduizend Gulden verplicht om de in dit arti- \_\_\_\_\_

" ket vervatte verplichtingen op te (doen) leggen aan heer rechts- \_\_\_\_\_

" opvolgers in de eigendom en in volgende akten van eigendoms \_\_\_\_\_



" | overdracht op te (doen) nemen; \_\_\_\_\_

"f. Indien in rechte kan worden aangetoond, dat een koopster de \_\_\_\_\_

" | eigendom van het bij deze gekochte heeft overgedragen aan een \_\_\_\_\_

" | derde, van wie koopster wist of redelijkerwijs kon weten dat \_\_\_\_\_

" | eerstgenoemde de hiervoor gemelde bepalingen niet zou naleven \_\_\_\_\_

" | dan wel indien koopster de hiervoor onder e vermelde bepaling \_\_\_\_\_

" | niet heeft nageleefd, is zij bij overtreding door haar rechts- \_\_\_\_\_

" | opvolger van een der hiervoor gemelde bepalingen verplicht de \_\_\_\_\_

" | gestipuleerde boete(n) en schadevergoeding te voldoen alsof zij \_\_\_\_\_

" | zelf de overtreding zou hebben begaan; \_\_\_\_\_

" | wordende bij deze de in dit artikel onder a, b, en c vervatte \_\_\_\_\_

" | verplichtingen voorzoveel mogelijk gevestigd als erfdienstbaar- \_\_\_\_\_

" | heden ten laste van de bij deze akte overgedragen perceelsge- \_\_\_\_\_

" | deelten en ten behoeve van de aan verkoopster in eigendom ver- \_\_\_\_\_

" | blijvende gedeelten van voormelde kadastrale percelen." \_\_\_\_\_

2. Zij mogen geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor \_\_\_\_\_

| de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht, of waardoor \_\_\_\_\_

het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden. \_\_\_\_\_

3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslis- \_\_\_\_\_

| sing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk en dat \_\_\_\_\_

gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de ge- \_\_\_\_\_

meenschappelijke voordeur, hal en gangen en het gedeelte van de par- \_\_\_\_\_

ticuliere voordeur, hetwelk is gekeerd naar de halzijde; ook over de \_\_\_\_\_

kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering. \_\_\_\_\_

4. In het geval, dat in de flats belangrijke schade ontstaat of ge- \_\_\_\_\_

| vaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient \_\_\_\_\_

de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in \_\_\_\_\_

kennis te stellen. \_\_\_\_\_

Heven

h

5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen

wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld

door een huishoudelijk reglement, dat zal worden vastgelegd en dat

kan worden aangevuld of gewijzigd, door de vergadering met een meerder

heid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen.

Op de wijziging of aanvulling van het huishoudelijk reglement is

artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.

7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge

het bepaalde in artikel 638 1 Burgerlijk Wetboek, die op be-

doeld gebruik betrekking hebben, moeten in het huishoudelijk regle-

ment worden opgenomen.

Het huishoudelijk reglement is mede verbindend voor de rechtverkrij-

genden van de eigenaar.

Artikel 9:

De vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek is op

alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10:

De gerechtigden tot de flats, gelegen direct onder het dak, zullen moe-

ten gedogen de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke

met toestemming van de vergadering op het dak worden aangebracht.

Artikel 11:

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

is verboden.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden

aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende

installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander



veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten. \_\_\_\_\_

3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlag-  
gen en andere uitstekende voorwerpen, zal slechts kunnen geschie-  
den in overeenstemming van de bepalingen van het huishoudelijk regle-  
ment. \_\_\_\_\_

4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot  
het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een  
voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar. \_\_\_\_\_

Artikel 12: \_\_\_\_\_

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

2. De wanden van de hal en van het trappenhuis zullen niet mogen worden  
gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen. \_\_\_\_\_

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde han-  
delingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is  
van overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_

4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten  
van de radio hieronder begrepen, van des nachts vierentwintig uur  
tot des morgens zeven uur te verbieden. \_\_\_\_\_

Artikel 13: \_\_\_\_\_

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties  
is voor rekening van de betrokken eigenaar, voor zover niet anders  
is bepaald in dit reglement of in het huishoudelijk reglement. \_\_\_\_\_

2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een  
evenement, dat buiten de betrokken flat heeft plaatsgehad. In dit  
geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevol-  
gen van het evenement ingevolge artikel 11 tweede lid aansprakelijk is, \_\_\_\_\_

acht h

dan wel van de eigenaren gezamenlijk. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP \_\_\_\_\_

Artikel 14: \_\_\_\_\_

1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de volgende  
breuken: \_\_\_\_\_

de eigenaar van het appartement 1 (bedrijfsruimte op de begane grond) \_\_\_\_\_  
voor eenentwintig/eenhonderd vijfde gedeelte; \_\_\_\_\_

de eigenaar van een der appartementen 2 tot en met 21 (woning met berg-  
ruimte) voor vier/eenhonderd vijfde gedeelte; \_\_\_\_\_

de eigenaar van een der appartementen 22 tot en met 27 (garage) voor \_\_\_\_\_  
twee/driehonderd vijftiende gedeelte. \_\_\_\_\_

2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen \_\_\_\_\_  
de eigenaren worden verdeeld. \_\_\_\_\_

3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen \_\_\_\_\_  
in en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke \_\_\_\_\_  
schulden, kosten en lasten ( behoudens het bepaalde in artikel 15a). \_\_\_\_\_

GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING \_\_\_\_\_

Artikel 15: \_\_\_\_\_

1. Tot de schulden, kosten en lasten, als bedoeld in artikel 638g eer-  
ste lid sub 2 Burgerlijk Wetboek worden gerekend: \_\_\_\_\_

a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of \_\_\_\_\_  
het normale gebruik van het gemeenschappelijk gedeelte van het ge-  
bouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan. \_\_\_\_\_

b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamhe-  
den en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalin-  
gen van dit reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of be-  
paalde eigenaren. \_\_\_\_\_

c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van \_\_\_\_\_



eigenaren, of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw.

d. de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638q Burgerlijk Wetboek.

e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde.

f. de assurantieprijzen, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit reglement zijn voorgeschreven of waartoe, volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is.

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten en (erfpachtscanon, indien door de eigenaar van de grond niet in de verdeling van de schuldpllichtigheid over de appartementen is toegestemd.)

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

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

2. De kosten van het normale onderhoud, gebruik, herstellingswerkzaamheden, en vernieuwingen van de lift en het trappenhuis komen uitsluitend ten laste van de eigenaren van de appartementen 2 tot en met 21 (woningen) en wel in gelijke verhouding.

Artikel 15a.

1. De kosten van de brandstof van de centrale verwarming worden omgeslagen aan de hand van de opgaven, zoals die zullen worden gedaan door daartoe aangestelde opnemers van de op de radiatoren aan te bren-

*negeen h*

gen warmtemeters.

De eigenaren zijn verplicht de opnemers van de warmtemeters in de gelegenheid te stellen de opnemingen te doen; bij weigering van toegang door een eigenaar of gebruiker is de betreffende eigenaar gehouden een gelijk bedrag te voldoen als degene wiens warmtemeter het hoogste gebruik heeft aangewezen, onverminderd toepassing van artikel 39.

2. de kosten en lasten, welke verband houden met het gewone onderhoud, bediening en herstel en vernieuwing van de centrale verwarmingsinstallatie komen ten laste van de eigenaren in de verhouding, bedoeld in artikel 14 lid 3. Het onderhoud en de vernieuwing van die gedeelten van de centrale verwarmingsinstallatie, welke zijn gelegen binnen de appartementen zijn voor rekening van de onderscheiden eigenaren ingevolge het bepaalde in artikel 13.

Artikel 16:

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

2. Met ingang van een door de vereniging van eigenaren te bepalen datum zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag (benevens het aandeel van de desbetreffende eigenaar in de kosten, vermeld in artikel 15a, berekend volgens de maatstaf in dat artikel genoemd).

3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opge-



maakt, over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve —  
bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatiereke- —  
ning wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek —  
schilderwerk. —

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

5. In het tegenover gestelde geval zullen de eigenaren het tekort bin- —  
nen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur —  
te zijn aangemaand. —

6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door —  
hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover —  
een rente verschuldigd van zes procent per jaar. —

Artikel 17: —

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn —  
de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de —  
voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende —  
en het daaraanvoorafgaande jaar verschuldigd zijn. —

2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbij- —  
dragen, bedoeld in artikel 26 derde lid, en de definitieve bijdra- —  
gen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot —  
stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. —  
Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van —  
andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgevonden. —

3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar —  
aansprakelijk voor assurantiepenningen en de beloning van de ad- —  
ministrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn. —  
geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding. —

4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking ko- —

*filev h*

mende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

Artikel 18:

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pons- ponsgewijze omgeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op eerstgenoemde.

Artikel 19:

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen vereniging van eigenaren.
2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t Burgerlijk Wetboek.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Artikel 20:

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g lid 2 sub 1 Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren van het Flatgebouw "Wijckerstate", en is gevestigd te Beverwijk.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw, - Hiertoe wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en het beheer van eventuele schadepenningen.



4. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening.
5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een solide Nederlandse Bankinstelling, tot welk safeloket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.
8. In afwijking van het vorige lid zullen couponbladen mogen worden gedeponeerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.

VERGADERINGEN VAN EIGENAREN

Artikel 21:

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Beverwijk.
2. Jaarlijks in de maand januari zal een vergadering worden gehouden waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur

of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien tenminste twee eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.

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

5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaar te zijn.

Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

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

De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering

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

Artikel 22:

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638i Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wo-



nen. \_\_\_\_\_

3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, \_\_\_\_\_  
aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend \_\_\_\_\_  
of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden \_\_\_\_\_  
ontslagen. \_\_\_\_\_

4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt: Eenhonderd \_\_\_\_\_  
zestig, en is verdeeld als volgt: \_\_\_\_\_

de eigenaar van het appartement 1 (bedrijfsruimte op de begane grond): \_\_\_\_\_  
dertig stemmen; \_\_\_\_\_

elke eigenaar van een der appartementen 2 tot en met 21 \_\_\_\_\_  
(woningen met bergruimten): zes stemmen; \_\_\_\_\_

elke eigenaar van een der appartementen 22 tot en met 27 \_\_\_\_\_  
(garage): één stem. \_\_\_\_\_

5. Ten aanzien van de zaken, bedoeld in artikel 15 lid 2 kunnen al- \_\_\_\_\_

leen door de eigenaren van de appartementen 2 tot en met 21 \_\_\_\_\_  
(woningen) stemmen worden uitgebracht; ieder van deze eigenaren brengt-  
daaromtrent één stem uit in een stemmentotaal van twintig. \_\_\_\_\_

Artikel 23: \_\_\_\_\_

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen \_\_\_\_\_  
deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door \_\_\_\_\_  
middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aange- \_\_\_\_\_  
wezen. \_\_\_\_\_

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

Artikel 24: \_\_\_\_\_

Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een \_\_\_\_\_

*Swanck*

schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.

Artikel 25:

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 hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die personen en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl in geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist.

Blanco stemmen zijn van onwaarde.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later



dan zes weken na de eerste.

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 26:

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
  2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.
  3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van f. 4.000,— (zegge: Vierduizend Gulden) te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.  
In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voor-schotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.
  4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.
- De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet

*Over tien*

verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

5. Indien in een daartoe bijeen geroepenvergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeen geroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte stemmen.

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

#### Artikel 27:

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit dit reglement blijkt,

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

#### Artikel 28:

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

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

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

OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT



Artikel 29: \_\_\_\_\_

Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het reglement of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het reglement of van de akte van splitsing.

\_\_\_\_\_ DE ADMINISTRATEUR \_\_\_\_\_

Artikel 30: \_\_\_\_\_

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.

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

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

4. In afwijking van het vorenstaande voor wat de wijze van benoeming betreft wordt voor de eerste maal tot administrateur benoemd de

Heer Wim Muller, makelaar, wonende te Beverwijk. Hem wordt in afwijking van het in lid 3 bepaalde, tot de vergadering anders beslist, een beloning van Tweeduizend Gulden per jaar toegekend.

Artikel 31: \_\_\_\_\_

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

Artikel 32: \_\_\_\_\_

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

2. Voorzover in verband met de omstandigheid het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hie toe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een bedrag van f. 1.000,— (zegge: Eenduizend Gulden) te bovengaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen.

Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.

4. Hij is verplicht eenmaal per jaar van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.

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

Artikel 33:

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

Artikel 34:

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.

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

Artikel 35:

Voor het overige worden rechten en verplichtingen van de administra-



teur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

VERZEKERING

Artikel 36:

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.

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

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

4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag van f. 1.000,— (zegge: Eenduizend Gulden) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.

Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 20 lid 5 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.

5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clause bevat:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

*vijftien*

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de —  
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van on—  
dergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts —  
te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende —  
rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun aandelen in de —  
gemeenschap - onverlet laten. —

Indien één of meer hypotheekhouders , die op een of meer van de rechten —  
van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden. —  
van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal in —  
geval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, f. 1.000,— (zeg —  
ge Eenduizend Gulden) te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens —  
deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan —  
nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijke toestemming hebben ontvan—  
gen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben, —  
en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben —  
verwittigd. In de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde —  
hypotheekhouders kan treden hetzij een uitspraak van de Kantonrechter, —  
binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een ver—  
klaring van een door deze kantonrechter voor dit doel aangewezen des—  
kundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders —  
door de uitkering niet worden geschaad; de kantonrechter beslist in —  
deze op verzoek van één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die —  
toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke —  
oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijk —  
gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien de volgens deze —  
polis verschuldigde vergoeding f. 1.000,— (zegge: Eenduizend Gulden) —  
te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door —  
ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat —



doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten —  
name van de vereniging van eigenaren. —

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen on- —  
dergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetent". —

6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, —  
| is het bepaalde in artikel 638r Burgerlijk Wetboek van toepassing; —  
indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig —  
blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reservefonds, —  
bedoeld in artikel 19. —

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor her- —  
| stel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de —  
verhouding, vermeld in artikel 14 lid 1, onverminderd het bepaalde in —  
artikel 11 lid 2. —

8. Ieder der eigenaars is bevoegd een aanvullende verzekering te slui- —  
| ten. —

Artikel 37: —

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren —  
| verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van he-  
ongeval te besluiten, of tot opheffing van de splitsing, tot herstel —  
of herbouw dan wel tot slooping zal worden overgegaan. —

2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is-  
| genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te heb-  
ben besloten. —

3. Met het geval, dat geen besluit is genomen, staat - voor de toepassi-  
van het tweede lid - gelijk een besluit, dat nietig is. —

4. een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit  
| tot slooping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot ophef-  
fing van de splitsing. —

*Zestien*

Artikel 38: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ OVERTREDINGEN \_\_\_\_\_

Artikel 39: \_\_\_\_\_

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

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste f. 500,— (zegge: Vijfhonderd Gulden) voor elke overtreding onverminderd de gehoudenheid van de overtreder, tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. \_\_\_\_\_

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet- of niet tijdig nakomt. \_\_\_\_\_

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds. \_\_\_\_\_

Doorgehaald in regel 9 van bladzijde 1. \_\_\_\_\_

één woord. \_\_\_\_\_

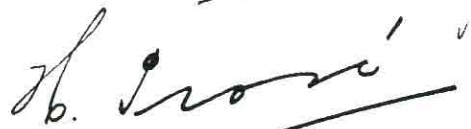
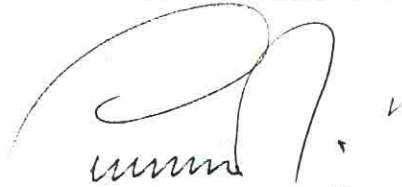
\_\_\_\_\_ Waarvan \_\_\_\_\_

akte in minuut is verleden te Beverwijk, op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld, in tegenwoordigheid van de heer Mr. Melchior \_\_\_\_\_



.Joannes Virginia Kloeck, candidaat-notaris, wonende te Wijk aan  
.Zee, gemeente Beverwijk, en de heer Herman Prosé, notaris-assistent  
.wonende te Beverwijk, als getuigen.

De comparanten en de getuigen, allen mij, notaris, bekend, hebben met  
mij, notaris, onmiddellijk na voorlezing deze akte ondertekend.



Seventien