

BEWARING: <b>Rotterdam</b>	In bewaring genomen: <b>17 APR. 1959</b>	3272 89 118
Dagregister	De Hypotheekbewaarder, <i>[Handwritten mark]</i>	met <i>[Handwritten mark]</i> vervolgblad zonder <i>[Handwritten mark]</i>
Deel <u>379</u> Nr. <u>643</u>		

Aantekeningen:

Heden zeventien april negentienhonderd negen en vijftig verscheen voor mij, Johannes Karel Warmenhoven, notaris, gevestigd te Rotterdam:

Mevrouw Suzanna Maria den Hartog, zonder beroep, wonende te Rotterdam aan de Beyerlandselaan 19b, buiten gemeenschap van goederen gehuwde echtgenote van de Heer Gerard Lambertus Muselaars.

De comparante verklaarde, dat zij eigenares is van het gebouw te Rotterdam aan de Burgemeester van Slijpelaan 5 en 5a, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde sectie D nummer 2010 groot een are een en dertig centiare;

dat zij, comparante, de eigendom van voormeld onroerend goed heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op twee juli negentienhonderd een en vijftig in deel 2951 nummer 34 van het afschrift ener akte van verkoop en koop houdende kwijting voor de kooppenningen op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden;

dat zij, comparante, besloten heeft over te gaan tot splitsing van de eigendom van voormelde gebouw in appartementen in de zin van artikel 638 a Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 638 f van voormeld Wetboek;

dat het hiervoor gemeld pand is uitgelegd in een plan van de beide woonlagen, welk plan aan deze akte zal worden vastgehecht en goedgekeurd is door de hypotheekbewaarder te Rotterdam de dato vier en twintig maart negentienhonderd negen en vijftig, zijnde op gemeld plan de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk ~~zijn~~ aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;

dat het hiervoor gemeld gebouw zal omvatten de navolgende flats;

- A. een woning, bestaande uit het navolgende:  
op de begane grond één grote kamer, keuken, toilet, kelderkast, schuurtje, achtertuin en het gedeelte van de voortuin, gelegen voor de ramen van de benedenkamer, op de eerste verdieping kleine achterzijkamer, op de tweede verdieping grote achterkamer, achterzijkamer, douche met toilet en grote kast, op de derde verdieping het achterste gedeelte van de vliering alsmede afzonderlijke gangen en trappen op en naar de begane grond en de diverse verdiepingen, welke woning plaatselijk gemerkt is Burgemeester van Slijpelaan 5 te Rotterdam en kadastraal bekend is als Gemeente IJsselmonde Sectie D, complexaanduiding 2926 A, appartementsindex 1, hierna te noemen "de benedenflat".
- B. een woning bestaande uit het navolgende:  
schuurtje achter in de tuin, op de eerste verdieping grote voorkamer, grote achterkamer, keuken aan de voorzijde en toilet op de tweede verdieping grote voorkamer met douche en voorzijkamer, op de derde verdieping het voorste gedeelte van de vliering alsmede afzonderlijke gangen en trappen open naar de diverse verdiepingen, welke woning, plaatselijk gemerkt is Burgemeester van Slijpelaan 5a te Rotterdam en kadastraal bekend is

*[Handwritten note:]* door v. i. wd. gpk.

als Gemeente IJsselmonde sectie D, complexaanduiding 2926 A, appartementsindex 2, hierna te noemen "de bovenflat";

dat zoals gemeld de beide hiervoren genoemde flats eigendom zijn van de comparante, Mevrouw Suzanna Maria den Hartog.

Voorts verklaarde de comparante over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en vaststelling van het navolgende Reglement, als bedoeld in artikel 638 f sub 4 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Reglement voor 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 638 a Burgerlijk Wetboek;
- b. "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638 a Burgerlijk Wetboek;
- c. "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. "benedenflat", wordt bedoeld de sub A vermelde woning, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde sectie D, complexaanduiding 2926 A appartementsindex 1 met hetgeen daartoe behoort;
- e. "bovenflat", wordt bedoeld de sub B vermelde woning, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde sectie D, complexaanduiding 2926-A, appartementsindex 2 met hetgeen daartoe behoort;
- f. "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;
- g. "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 638 g eerste lid, sub 5<sup>o</sup> 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 inverband 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 638 j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar. Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.
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 maken op het Recht van medegenot van de andere

doorh. 2 cijfers ggkd.

eigenaren.

Artikel 3.

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken dan wel aan derden in gebruik af te staan.
2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 in acht genomen wordt.

Artikel 4.

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement, 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 gebruiker, als de administrateur een exemplaar.
4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

Artikel 5.

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen 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 behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijksse huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptieh door de wet aan borgen toegekend.

Artikel 6.

Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring en indien zij gevorderd wordt, de akte van borgstelling, in artikel 5 bedoeld, getekend te hebben, een flat betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.

Artikel 7.

Tot de in artikel 6 bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

Artikel 8.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor zorg te dragen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen en leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij mogen de bestemming van hun flats niet wijzigen zonder toestemming van de vergadering. De be-

stemming is thans woonhuis.

2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gegaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.

3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak en het buitenverfwerk; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.

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

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 vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Is het vereiste stemmental niet aanwezig, dan is artikel 26 lid 5 eerste zin van overeenkomstige toepassing.

7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 1 Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

#### Artikel 9.

1. De eigenaar of gebruiker van de benedenflat zal het uitsluitend genot hebben van de voortuin, welke voor de kamerramen ligt en van de achtertuin; te zijnen laste komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze tuinen, tot welker aanleg hij verplicht is in overeenstemming met de daartoe uit te vaardigen voorschriften van de vergadering.

2. Ingeval wordt overgegaan tot afscheiding van dese tuinen met de naastgelegen tuinen, komen de kosten hiervan ten laste van de eigenaar van de benedenflat, voorzover deze niet ten laste komen van de eigenaren der naastgelegen tuinen.

3. De vierde titel van het tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.

4. Het zal niet geoorloofd zijn zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuinen te planten, waardoor het uitzicht van de andere gerechtigden en het binnentreden van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

5. Het is eveneens, behoudens toestemming van de vergadering, verboden tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste étage.

6. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.

#### Artikel 10.

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

Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

#### 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 uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement.

4. Ieder der eigenaren en/of gebruikers is te allen tijde be-

[door n. i. l. t. g. g. p.]

4.

voegd 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 ruimten en het daarin plaatsen van (brom- of fietsen, kinderwagens of andere voorwerpen.
2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.
3. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig uur tot 's 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 plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11, tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

#### Aandeel in de gemeenschap.

#### Artikel 14.

1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor de helft.
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.

#### Gezamenlijke Schulden, kosten en Lasten- en Exploitatier rekening.

#### Artikel 15.

Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638 g eerste lid sub 2 Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan;
- b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voor zover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren;
- c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren, of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw;
- d. de kosten van een rechtsgeding, ingevolge het bepaalde in de artikelen 638 p vierde lid en 638 q 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;
- h. het honorarium van de vertrouwensman bedoeld in artikel 25 lid 1;
- i. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

#### Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15 letters a tot en met i, 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. Binnen een maand na de vaststelling vermeld in het voorafgaande lid, zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas der vereniging bij wijze van voorschotbijdrage, maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een bedrag van tien gulden, alsmede een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag.

3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening 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 tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen een maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.

6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover 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 daaraanvooraangaande jaar verschuldigd zijn.

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

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

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

#### Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondsgewijze omgeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens 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 638 t Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 20.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638 g lid 2 sub 1 Burgerlijk Wetboek.

2. De vereniging draagt de naam "Vereniging van Eigenaren Burgemeester van Slijpelaan 5 en 5a te Rotterdam", en is geves-

tigd te Rotterdam.

3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hiertoe wordt medegerekend 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 gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening.

5. Over de in het vorig lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan door de voorzitter van de vergadering na bekomen machtiging van de vergadering.

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 safe-loket bij een solide Nederlandse bankinstelling, tot welk safe-loket slechts toegang mag worden verleend aan de voorzitter van de vergadering na bekomen machtiging van de vergadering.

8. In afwijking van het vorig lid zullen couponbladen mogen worden gedeponneerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.

#### Vergaderingen van Eigenaren.

#### ARTIKEL 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Rotterdam.

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 vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten of een van de eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoekt aan de administrateur.

4. Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomsten van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker 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 benoemd. De voorzitter wordt voor drie jaren benoemd met dien verstande, dat hij als zodanig van rechtswege defungeert, zodra hij ophoudt eigenaar te zijn. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij zijn 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 vergadering.

#### Artikel 22.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.

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

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

4. Zowel de eigenaar van de bovenflat als die van de beneden-

doorh. 2 letters  
egkd.

flat hebben ieder een stem, zodat het maximum aantal stemmen twee bedraagt. Bovendien heeft de vertrouwensman in die vergaderingen, waartoe hij verplicht moet worden opgeroepen, één stem, zodat het maximum aantal stemmen alsdan drie bedraagt.

#### Artikel 23.

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

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

#### Artikel 24.

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en 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. Blanco stemmen zijn van onwaarde. Binnen een maand, nadat een van de beide flats in handen van een nieuwe eigenaar is gekomen of nadat beide flats in handen van nieuwe eigenaren zijn gekomen, moeten de eigenaren een vergadering houden, waarin een vertrouwensman wordt benoemd, die niet een van de eigenaren mag zijn. Kunnen de eigenaren het niet eens worden omtrent de benoeming van de vertrouwensman, dan kan ieder hunner de benoeming daarvan vragen aan de Kantonrechter te Rotterdam, die alsdan tevens het honorarium van de vertrouwensman bepaalt. De vertrouwensman wordt in beide gevallen benoemd voor drie jaren, doch kan tussentijds worden ontslagen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Bij genomen of verleend ontslag, overlijden, onder curatelestelling, faillissement van/of aanvraag tot surséance van betaling door de vertrouwensman zal op voorgeschreven wijze een nieuwe vertrouwensman moeten worden benoemd.

2. Bij staking van stemmen moet binnen tien dagen een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, waarvoor ook de vertrouwensman wordt opgeroepen, die eveneens zijn stem uitbrengt.

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

#### 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 bijzonderlijke schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.

3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van vijfhonderd gulden te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, 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 verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waartoe ook de vertrouwensman moet worden opgeroepen te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste, waarin ter zake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid met meerderheid van stemmen geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de

uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging zijn gereserveerd.

Artikel 27.

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

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

Artikel 28.

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

2. Artikel 46 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 in afwijking van hetgeen in de voorafgaande artikelen bepaald is slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638 s 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 benemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.

2. De administrateur wordt benoemd voor drie jaren doch kan te allen tijde tussentijds worden ontslagen, al dan niet met inachtneming van een termijn, mits zulks geschiedt met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Het bepaalde in artikel 26 lid 5 eerste zin is hierop van toepassing.

3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend. De beloning zal ten hoogste eenhonderd tachtig gulden per jaar mogen bedragen.

Artikel 31.

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

Artikel 32.

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

2. Voor zover in verband met de omstandigheid het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een bedrag van eenhonderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter 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 's jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.

5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar 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 638 i 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 administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

### Verzekering.

#### Artikel 36-

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeringsmaatschappijen tegen brand. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen de navolgende onheilen, te weten: waterschade, storm, vorst, ontploffing, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.

2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenkomen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende het verzekerde bedrag twee jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.

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

4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadeloosstellingen, indien deze een bedrag van duizend gulden te boven gaan: te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.

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

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

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schade-loosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uitdeze 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 één of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw duizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan treden hetzij een uitspraak van de kantonrechter, binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door de uitkering

"niet worden geschaad; de kantonrechter beslist in deze op  
 "verzoek van één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders,  
 "die toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor  
 "of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhou-  
 "ders en andere zakelijk gerechtigden, benevens van de admi-  
 "nistrateur. Indien de volgens deze polis verschuldigde  
 "vergoeding duizend gulden te boven gaat, zal de uitkering  
 "daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitslui-  
 "tend geschieden door storting op een voor dat doel door de  
 "administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name  
 "van de vereniging van eigenaren.  
 "Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis  
 "zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden vol-  
 "ledig zijn gekweten."

6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of her-  
 bouw, is het bepaalde in artikel 638 r Burgerlijk Wetboek van  
 toepassing; indien echter na het herstel of de herbouwen over-  
 schot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede kom-  
 men aan het reservefonds, bedoeld in artikel 19.

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

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

#### Artikel 37.

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eige-  
 naren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het op-  
 treden van het ongeval te besluiten, of tot opheffing van de  
 splitsing, tot herstel of herbouw dan wel tot sloping zal worden  
 overgegaan. Het bepaalde van artikel 25 lid 2 is ten deze niet  
 van toepassing.

2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen be-  
 sluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of  
 herbouw te hebben besloten.

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

4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een  
 besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten  
 tot opheffing van de splitsing.

#### Artikel 38.

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

#### Overtredingen.

#### Artikel 39.

1. Bij overtreding van een 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  
 vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehou-  
 denheid 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 finan-  
 tiele verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamen-  
 lijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt.

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.  
 WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam, op  
 dagetekening als aan het hoofd dezer is vermeld, in tegenwoordig-

Door 1 letter opg.  
4

heid van mevrouw Mr. Cornelia Bardina van Outeren-van Baasbank, kandidaat-notaris, wonende te Voorburg en de heer Richard Arthur Siefert, kantoorbediende, wonende te Rotterdam, als getuigen, evenals de comparante aan mij, notaris, bekend. Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij, notaris.

S.M. Muselaars-den Hartog; C.B.v. Outeren-v. Baasbank; R.A. Siefert J.K. Warmenhoven.

Uitgegeven voor afschrift, w.g. J.K. Warmenhoven. Ondergetekende, Johannes Karel Warmenhoven, notaris, gevestigd te Rotterdam, verklaart dat het onderwerpeijk stuk eensluidend is met het bij deze ter overschrijving aangeboden afschrift.

J.K. Warmenhoven