

Kadaster

- 59 -

4. Het in lid 3 bepaalde geldt niet voor de hierna te vermelden schulden en kosten: -----
- a. De schulden en kosten verbonden aan het schoonhouden, het onderhouden, het instandhouden van de voorzieningen en werken van de parkeergarage, zoals het periodiek schilderwerk, de (vloer-)verhardingen, belijningen, de (rol)deuren van de toegen uitgang, de verlichting en verlichtingsarmaturen, eventuele detectie- en/of signaleringsapparatuur en dergelijke zijnde de kosten van het elektriciteitsverbruik van bedoelde voorzieningen en werken daaronder begrepen, worden gedragen door de eigenaren van de appartementsrechten met de appartementsindices 1, 3 tot en met 5, 115 tot en met 188 en 190. -----
- b. De schulden en kosten verbonden aan het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de liftinstallaties en bijbehorende voorzieningen en werken, worden gedragen en betaald door de eigenaren van de appartementsrechten met de appartementsindices 15 tot en met 104. -----
- c. De schulden en kosten verbonden aan het schoonhouden en het onderhoud noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen, het elektriciteitsverbruik betreffende elektrische voorzieningen terzake de gemeenschappelijke gedeelten ten behoeve van de appartementsrechten met de appartementsindices 15 tot en met 104 en de hierin voorkomende gemeenschappelijke zaken zoals de entrees, de trappenhuisen, de gangen, vluchttrappen en andere nooduitgangen, brandblusaansluitingen (hydraten) met bijbehorende leidingen en werken, en dergelijke, worden gedragen en betaald door de eigenaren van

de appartementsrechten met de appartementsindices 15 tot en met 104. -----

d. De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, worden gedragen en betaald door de desbetreffende eigenaar of door de desbetreffende groep eigenaars, en wel voor het geheel, respectievelijk in breukdelen zoals hierna in lid 5 van dit artikel bepaald. -----

5. Tenzij anders is bepaald geschiedt de omslag van de in dit artikel in lid 4 bedoelde schulden en kosten voor de desbetreffende groep(en) van eigenaars overeenkomstig een breuk, waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die appartementsrechten, als vastgesteld in lid 1 van dit artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers. -----

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

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

Artikel 3. -----

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

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan, voor zover die ingevolge het reglement niet

Kadaster

- 61 -

- ten laste komen van bepaalde eigenaars; -----
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstel-
lingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeen-
schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke za-
ken, voor zover die ingevolge het reglement of een
rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121
Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde
eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; ---
- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamen-
lijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van
hen of een derde; -----
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten ver-
bonden aan het optreden als eiser of als verweerder
door of namens de gezamenlijke eigenaars, onvermin-
derd het bepaalde in artikel 6 derde lid; -----
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekerin-
gen, die door het reglement zijn voorgeschreven of
waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is
besloten; -----
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor
zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke
eigenaars; -----
- h. de verwarmingskosten waaronder begrepen de kosten van
de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de
kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstalla-
ties, de op de desbetreffende kosten betrekking heb-
bende administratie alsmede, voorzover van toepas-
sing, de kosten van registratie en de berekening van
het warmteverbruik, alles voorzover het gemeenschap-
pelijke installaties betreft; -----
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van
een appartementsrecht, voorzover de eigenaars daar-

- voor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. -----

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN -----

Artikel 4. -----

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met één en dertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar begint op de datum, waarop de vereniging van rechtswege ontstaat, en eindigt op de éénendertigste december van het kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar, waarin de vereniging van rechtswege is ontstaan. De in de eerste zin bedoelde exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. -----

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

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld met die verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen

Kadaster

- 63 -

- is betaald in mindering wordt gebracht. -----
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. -----
 4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen één maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. -----
 5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -----

Artikel 5. -----

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast. -----
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. -----
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. -----
3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, zullen de

- 64 -

eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. -----

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

Artikel 6. -----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (f 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
Artikel 29 is niet van toepassing. -----
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. -----
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daar-

Aadaster

- 65 -

onder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. --

Artikel 7. -----

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. -----
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald. -----

E. VERZEKERINGEN. -----

Artikel 8. -----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. -----
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in

- 66 -

- overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----
 4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
 5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van

Kadaster

- 67 -

het eerste lid de volgende clausule bevatten: -----

" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. -----

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. -----

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

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eige-

- 68 -

naar toekomstende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. -----
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. --

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

Artikel 9. -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend voorzover aanwezig: -----
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraante van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privégedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de tuinen, de daken, de

hierover beslist door de vergadering.-----

Artikel 11. -----

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars en gebruikers. -----

Artikel 12. -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het plaatsen van fietsen, bromfietsen of voertuigen en voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd. -----
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.-----

Artikel 13. -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenszijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, droogrekken, drooglijnen en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het hangen van wasgoed