



een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijke huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. -----

**Artikel 26.** -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel ingebruik houdt, kan door het bestuur hieruit worden verwijderd en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd. -----
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. -----  
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. --  
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----

**I. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE GEDEELTEN.** -----

**Artikel 27.** -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
  - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----

## Aadaster

- 81 -

- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----
- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; -----
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen één jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. -----
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. -----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de

- 82 -

vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. -----  
De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. -----
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -----
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privégedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepas-

## Kadaster

- 83 -

sing van het in dit artikel bepaalde. -----

**J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT** -----

**Artikel 28.** -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. -----
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opelsbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk. -----
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. -----  
 Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. -----
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opelsbaar is geworden na de vervreemding. -----
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. -----
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen

- 84 -

- voldoende zekerheid te verlangen. -----
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. -----
  8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. -----

**K. OVERTREDINGEN** -----

**Artikel 29.** -----

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. -----
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. -----
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. -----
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een onder-eigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

**L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE**



## Kadaster

- 85 -

### VERENIGING VAN EIGENAARS -----

#### I. Algemene Bepalingen -----

##### Artikel 30. -----

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek. -----
2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars van het Rietveldcomplex te Rotterdam"; zij is gevestigd te Rotterdam. -----
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en wel met name het beheer van het gebouw zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -----

##### Artikel 31. -----

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

##### Artikel 32. -----

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. -----
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 86 -

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt. -----
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging op solide wijze dient te geschieden.-----
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald. -----

II. Vergadering van eigenaars-----

Artikel 33. -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur nader vast te stellen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden,





## Kadaster

- 87 -

- zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. ---
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. -----
- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. ---
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden. -----
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. -----
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst. -----

### Artikel 34. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het

- 88 -

bepaalde in artikel 5:123 derde lid Burgerlijk Wetboek. -----

2. Het totaal aantal stemmen bedraagt éénduizend driehonderd zes en twintig (1.326). Per appartementsrecht wordt door de desbetreffende rechthebbende het navolgende aantal stemmen uitgebracht:-----

- voor het appartementsrechten met de appartementsindices 115 tot en met 190: één (1) stem;-----

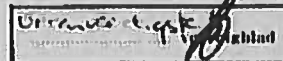
- voor het appartementsrechten met de appartementsindices 17 tot en met 19, 23, 25 tot en met 28, 30, 34 tot en met 37, 39, 43, 44, 48, 50, 51, 55, 57 tot en met 60, 62, 66 tot en met 69, 71, 75, 76, 80, 82, 83, 87, 89 tot en met 92 en 94: acht (8) stemmen;-----

- voor het appartementsrechten met de appartementsindices 16, 20 tot en met 22, 24, 29, 31 tot en met 33, 38, 40 tot en met 42, 45 tot en met 47, 49, 52 tot en met 54, 56, 61, 63 tot en met 65, 70, 72 tot en met 74, 77 tot en met 79, 81, 84 tot en met 86, 88, 93, 95 en 96: tien (10) stemmen;-----

- voor het appartementsrechten met de appartementsindices 1 tot en met 15 en 97 tot en met 104: veertien (14) stemmen;-----

- voor het appartementsrechten met de appartementsindices 105 tot en met 114: twintig (20) stemmen;-----

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



## Kadaster

- 89 -

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. -----

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

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

### Artikel 35. -----

1. Indien een appartementsrecht anders dan ingeval van ondersplitsing aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. -----
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. -----

### Artikel 36. -----

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

### Artikel 37. -----

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. -----

- 90 -

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 de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----

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

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -----
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent