



FLATGEBOUW ZIJLWEG
HOEK PREVINAIRESTRAAT
TE HAARLEM

- * Splitsing gebouw in appartementen
- * Vaststelling reglement
- * Oprichting Vereniging van Eigenaars
- * Bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden

Mr. G.D. SMITH
NOTARIS

Julianastraat 1
2012 ER Haarlem
Tel. (023) 3195 28

Kopie (origineel ter inzage bij het secretariaat van de VVE)

SPLITSING EN SCHEIDING

Heden drie maart negentienhonderddrieëntachtig, verschenen voor mij Mr. Gerard Dirk Smith, notaris ter standplaats Haarlem:

1. de heer Martinus Zut, notarieel-assistent, wonende te Haarlem, ten deze volgens zijn verklaring handelend als lasthebber van
 - a. de Josephus Johannes Kimman, assistent-verkoper, geboren te Haarlem, op elf februari negentienhonderd eenenzestig, wonende te Overveen, Mauricialaan 18;
 - b. de heer Johannes Jan Spaargaren, kellner, geboren te Haarlem op vijf februari negentienhonderd zestig, wonende te Heemstede, Madoeralaan 3;

die deze last en volmacht verstrekten in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en secretaris-penningmeester van de te Amsterdam, Herengracht 518, gevestigde rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging: "VERENIGING TOT BEHARTIGING VAN DE BELANGEN VAN DE KOPERS VAN APPARTEMENTSRECHTEN AAN DE ZIJLWEG, HOEK PREVINAIRESTRAAT TE HAARLEM," en als zodanig deze vereniging, welke werd opgericht bij akte negen februari negentienhonderd drieëntachtig verleden voor notaris Smith voornoemd, deze vereniging hierna ook te noemen "kopersvereniging", conform artikel 10 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, blijkende van deze lastgevingen uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van transport, heden voor genoemde notaris Smith verleden;

2. de heer Josephus Johannes Franciscus Kimman, directeur van een vennootschap, wonende te Overveen, gemeente Bloemendaal, Mauricialaan 18, volgens zijn verklaring geboren te Haarlem op twee juli negentienhonderd dertig, ten deze handelend als directeur van de te Haarlem gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KIMMAN HOLDING B.V., en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende.

De comparanten verklaarden, dat zij tezamen eigenaar zijn van:

de grond met opstallen, gelegen te Haarlem aan de Zijlweg 35 en 37, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5294 en 5295, tezamen groot drieëntwintig are zevenennegentig centiare,

en wel:

Kimman Holding B.V. voornoemd voor elf/honderdste gedeelte en de Kopersvereniging voor negentachtig/honderdste gedeelte.

EIGENDOMSVERKRIJGING

De eigendom van gemeld onroerend goed werd verkregen als volgt:

- A. door KIMMAN HOLDING B.V., destijds genaamd: Naamlooze Vennootschap Haarlemsche Rijwielen- en Automobiellaatschappij "Eduard Kimman en Co":

voor zover deel uitmakende van het oude kadastrale nummer 3944: door de overschrijving ten hypotheekantore te Haarlem op negen april negentienhonderd twintig in deel 1087 nummer 21 van het afschrift van een akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de kooppenningen, diezelfde dag verleden voor de plaatsvervanger van de destijds te Haarlem gevestigde notaris A. Bertling;

voor zover ontstaan uit de oude nummers 4022 en 4027: door de overschrijving ten gemelde hypotheekantore op drieëntwintig november negentienhonderd twintig in deel 1104 nummer 156 van het afschrift van een akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de kooppenningen, op een juni negentienhonderd twintig verleden voor genoemde notaris Bertling;

voor zover ontstaan uit de oude nummers 1125 en 1674: door de overschrijving ten gemelde hypotheekantore op zeventien april negentienhonderd vijftwintig in deel 1241 nummer 102 van het afschrift van een akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de kooppenningen, op zestien april negentienhonderd vijftwintig verleden voor de destijds te Haarlem gevestigde notaris A.J.C. Daamen en

voor zover ontstaan uit de oude nummers 4310 en 4323 door de overschrijving ten gemelde hypotheekantore op twintig juni negentienhonderd vijftwintig in deel 1248 nummer 83 van het afschrift van een akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de kooppenningen, op negentien juni negentienhonderd vijftwintig verleden voor genoemde notaris A.J.C. Daamen, en wat het gebouwde betreft door stichting voor eigen rekening.

- B. door DE KOPERSVERENIGING: bij akte van verkoop en koop, houdende uitsluiting van elk recht tot ontbinding, negen februari negentienhonderd drieëntachtig verleden voor notaris Smith voornoemd, van welke akte een afschrift is worden overgeschreven ten hypotheekantore te Amsterdam op diezelfde dag in deel 7202 nummer 43.

BIJZONDERE BEPALINGEN:

In gemelde titel van eigendomsverkrijging, negentien juni negentienhonderd vijftwintig voor notaris A.J.C. Daamen te Haarlem verleden, is onder meer woordelijk vermeld:

5. Op den grond moet worden gebouwd een auto-garage volgens de tekening, geregistreerd te Haarlem den zeventienden Juni negentien honderd vijf en twintig. Van deze bestemming mag zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders voornoemd, niet worden afgeweken.
6. Alle van den openbaren weg of zichtbare gevels moeten worden gevoegd en mogen niet worden gepleisterd.
7. Het niet ter bebouwing bestemde gedeelte grond moet als tuin worden ingericht.
8. De opstallen moeten binnen twee jaren na den dag waarop de acte van verkoop wordt verleden, onder de kap zijn gebracht, terwijl uiterlijk een jaar daarna de niet bebouwde grond overeenkomstig de beschreven bestemming moet zijn ingericht. Onverminderd alle andere rechten, welke volgens de wet aan de Gemeente toekomen, wanneer aan deze bepalingen niet wordt voldaan, bedingt zij voor dat geval het recht van wederinkoop en behoudt zich mitsdien de bevoegdheid voor, om het verkochte weder in eigendom terug te nemen, zonder harerzijds tot iets anders gebonden te zijn dan tot terugbetaling van den zuiveren koopprijs, komende de op dezen terugkoop en op de overschrijving vallende kosten, ten laste van den oorspronkelijken koper, of ingeval van eigendomsoverdracht ten laste van den laatsten opvolger in den eigendom. Bovendien komt dan ook al het op den grond gestichte zonder eenige vergoeding aan de gemeente. De koper of diens opvolger in den eigendom tegen wien het recht van wederinkoop wordt uitgeoefend, zal verplicht zijn op de eerste daartoe strekkende aanmaning aan de gemeente zijn medewerking te verlenen tot het opmaken der acte van transport, waarbij het verkochte vrij van alle lasten en hypotheeken aan de gemeente moet worden overgedragen, zullende hij, ingeval van nalatigheid om de vereischte medewerking te verlenen eene boete verbeuren van een honderd gulden, voor iedere dag verzuim. De gemeente is na wederinkoop niet verplicht, om de door den koper of diens opvolger in den eigendom, inmiddels gesloten huurovereenkomsten gestand te doen.
9. In door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde plannen mogen, tenzij met schriftelijke vergunning van genoemd College, geene wijzigingen worden gebracht.
10. Op den bij eerste vaststelling en goedkeuring der plannen voor tuin of open plaats bestemden grond, mogen tenzij met schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders geen opstallen worden gebouwd.
11. In den uiterlijken vorm van de gebouwde opstallen en in dien van de afscheidingen aan de zijde van den openbaren weg, mogen, tenzij met schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders geene wijzigingen worden gebracht.
12. Op den grond mogen geene inrichtingen worden gemaakt voor welker oprichting ingevolge de Hinderwet vergunning wordt vereischt, tenzij daartoe vooraf ingevolge deze voorwaarden door Burgemeester en Wethouders schriftelijke toestemming is verleend.

13. De bepalingen van de voorgaande artikelen zijn eveneens van toepassing op herbouw na afbraak.
14. Bij elke overdracht van den grond moeten de hiervoor sub 5 tot en met 13 omschreven voorwaarden, alsmede de voorwaarde omschreven in dit artikel opnieuw aan den koper worden opgelegd en in de acte van overdracht worden opgenomen. Bij niet nakoming dezer bepalingen zal binnen een door Burgemeester en Wethouders te stellen termijn door de overdragende partij eene boete van Vijf duizend gulden aan de Gemeente Haarlem moeten worden betaald, welke boetebepaling tevens in elke acte van overdracht moet worden opgenomen,

met al welke bepalingen partijen verklaren bekend te zijn en zich daaraan te onderwerpen.

APPARTEMENTENGEBOUW:

Op de gemelde percelen grond zal na sloping van de bestaande opstallen een appartementengebouw worden geplaatst, waarvoor toestemming van overheidswege is verkregen, waarvan een onderdeel zal worden gevormd door een te bouwen garage, bestaande uit een showroom en een werkplaats, welke na de hierna volgende splitsing als -appartementenrecht zal worden toegewezen bij scheiding en deling aan KIMMAN HOLDING B.V.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

- I. De comparanten verklaarden vervolgens, dat zij wensen over te gaan tot het splitsen van voormeld onroerend goed, hierna ook te noemen "het perceel", in eenhonderd twee (102) appartementsrechten, het vaststellen van een splitsingsreglement, het oprichten van een vereniging van eigenaars en het vaststellen van de statuten daarvan, een en ander als bedoeld in de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek; dat daartoe bedoelde splitsing is vastgelegd in een tekening van alle bouwlagen, welke tekening aan deze acte zal worden gehecht; dat de heer Hypotheekbewaarder te Amsterdam die tekening (waarop de gedeelten, welke bestemd zijn tot afzonderlijk gebruik duidelijk zijn aangegeven en daarop zijn voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 102) heeft goedgekeurd op zesentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig en daarop de verklaring heeft gesteld dat het perceel de complexaanduiding 5297 A heeft;

dat het perceel zal omvatten de volgende appartementsrechten, plaatselijk nog niet genummerd, aan de Zijlweg en de Prévinairestraat te Haarlem, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:

- A. de twaalf twee-kamerwoningen op de eerste, tweede en derde verdieping met toebehorende berging in het sousterrain, te weten: -----

1. op de eerste verdieping: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-1 (bouwnummer 1), 5297 A-2 (bouwnummer 2), 5297 A-3 (bouwnummer 3), 5297 A-4 (bouwnummer 4), 5297 A-5 (bouwnummer 5);
 2. op de tweede verdieping: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-6 (bouwnummer 6), 5297 A-7 (bouwnummer 7), 5297 A-8 (bouwnummer 8), 5297 A-9 (bouwnummer 9), 5297 A-10 (bouwnummer 10);
 3. op de derde verdieping: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-11 (bouwnummer 11), 5297 A-14 (bouwnummer 14);
- B. de vierenvestig drie-kamerwoningen op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping met toebehorende berging in het sousterrain, te weten:
1. op de begane grond: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-17 (bouwnummer 17), 5297 A-20 (bouwnummer 20), 5297 A-23 (bouwnummer 23), 5297 A-26 (bouwnummer 26), 5297 A-29 (bouwnummer 29), 5297 A-32 (bouwnummer 32), 5297 A-37 (bouwnummer 37), 5297 A-40 (bouwnummer 40), 5297 A-43 (bouwnummer 43), 5297 A-46 (bouwnummer 46), 5297 A-49 (bouwnummer 49), 5297 A-52 (bouwnummer 52), 5297 A-55 (bouwnummer 55);
 2. op de eerste verdieping: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-15 (bouwnummer 15), 5297 A-18 (bouwnummer 18), 5297 A-21 (bouwnummer 21), 5297 A-24 (bouwnummer 24), 5297 A-27 (bouwnummer 27), 5297 A-30 (bouwnummer 30), 5297 A-33 (bouwnummer 33), 5297 A-35 (bouwnummer 35), 5297 A-38 (bouwnummer 38), 5297 A-41 (bouwnummer 41), 5297 A-44 (bouwnummer 44), 5297 A-47 (bouwnummer 47), 5297 A-50 (bouwnummer 50), 5297 A-53 (bouwnummer 53), 5297 A-56 (bouwnummer 56);
 3. op de tweede verdieping: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-16 (bouwnummer 16), 5297 A-19 (bouwnummer 19), 5297 A-28

(bouwnummer 28), 5297 A-31 (bouwnummer 31), 5297 A-39 (bouwnummer 39), 5297 A-42 (bouwnummer 42), 5297 A-51 (bouwnummer 51), 5297 A-54 (bouwnummer 54);

4. op de tweede en derde verdieping: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-22 (bouwnummer 22), 5297 A-25 (bouwnummer 25), 5297 A-34 (bouwnummer 34), 5297 A-36 (bouwnummer 36), 5297 A-45 (bouwnummer 45), 5297 A-48 (bouwnummer 48);

5. op de derde verdieping: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-12 (bouwnummer 12), 5297 A-13 (bouwnummer 13);

C. de showroom en garage-werkplaats met oprit en twee overdekte parkeerplaatsen, op de splitsingstekening aangegeven bij het sousterrain: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummer 5297 A-57, zoals aangegeven op de tekening met hetzelfde arabische cijfer 57;

D. de vijftig garages, op de splitsingstekening aangegeven bij het sousterrain: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-58 (bouwnummer 1), 5297 A-59 (bouwnummer 2), 5297 A-60 (bouwnummer 3), 5297 A-61 (bouwnummer 4), 5297 A-62 (bouwnummer 5), 5297 A-63 (bouwnummer 6), 5297 A-64 (bouwnummer 7), 5297 A-65 (bouwnummer 8), 5297 A-66 (bouwnummer 9), 5297 A-67 (bouwnummer 10), 5297 A-68 (bouwnummer 11), 5297 A-69 (bouwnummer 12), 5297 A-70 (bouwnummer 13), 5297 A-71 (bouwnummer 14), 5297 A-72 (bouwnummer 15), 5297 A-73 (bouwnummer 16), 5297 A-74 (bouwnummer 17), 5297 A-75 (bouwnummer 18), 5297 A-76 (bouwnummer 19), 5297 A-77 (bouwnummer 20), 5297 A-78 (bouwnummer 21), 5297 A-79 (bouwnummer 22), 5297 A-80 (bouwnummer 23), 5297 A-81 (bouwnummer 24), 5297 A-82 (bouwnummer 25);

E. de twintig overdekte parkeerplaatsen, op de splitsingstekening aangegeven bij het sousterrain: kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-83, 5297 A-84, 5297 A-85, 5297 A-86, 5297 A-87, 5297 A-88, 5297 A-89, 5297 A-90, 5297 A-91, 5297 A-92, 5297 A-93, 5297 A-94, 5297 A-95, 5297 A-96, 5297 A-97, 5297 A-98, 5297 A-99, 5297 A-100, 5297 A-101, 5297 A-102, zoals aangegeven op de splitsingstekening met dezelfde arabische cijfers als de appartementsindices.

II. Vervolgens verklaarden de comparanten over te gaan tot de bovenbedoelde splitsing in appartementsrechten en vast te stellen het daarvoor geldende reglement, waarvan de bepalingen zullen gelden van het model-reglement van de Koninklijke Notariële Broederschap, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig voor notaris Mr. J. Schrijner te Rotterdam verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op een maart negentienhonderd drieënzeventig in deel 4752 nummer 47 (hierna vermeld als het reglement), welke bepalingen (exclusief de annexen) worden beschouwd als in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en ten deze van toepassing te zijn met inachtneming van de volgende wijzigingen en aanvullingen:

Artikel 2. De privé-gedeelten zijn bestemd tot het uitsluitend gebruik door de tot dat gebruik gerechtigde met de bestemming als hiervoor vermeld, met dien verstande dat de eigenaar van appartementsrecht gemeente Haarlem sectie A nummer 5297 A-57 zich het recht voorbehoudt om de bestemming van dit appartementsrecht alleen, met uitsluiting van ieder ander, zonder toestemming van de vergadering van appartements-eigenaren en/of van anderen, tot wijzigen, mits de hieraan verbonden hinder, waarvoor hierna een erfdiensbaarheid wordt opgenomen, niet groter zal zijn dan de bestemming tot garagebedrijf.

Artikel 15. lid 2. In plaats van "tweede Boek" moet gelezen worden "derde Boek".

Artikel 18 lid 2. a. De datum van ingang der voorschotbijdragen zal worden vastgesteld door de administrateur.

b. Het percentage van het totale bedrag van de begroting tot het vormen van het reservefonds als bedoeld in artikel 31 zal door de ledenvergadering worden vastgesteld bij de vaststelling van de eerste exploitatierekening.

Artikel 18 lid 3. Het boekjaar loopt gelijk met het kalenderjaar.

Artikel 10 lid 7. Eventuele voorschotten of tekorten op de exploitatierekening kunnen naar het volgende boekjaar worden overgeboekt. In die gevallen wordt daarmee bij de vaststelling van de voorschotbijdragen voor dat jaar rekening gehouden.

Artikel 20 lid 3. Dit lid wordt opnieuw vastgesteld als volgt:

Onverminderd het bepaalde in artikel 875 in lid 3 Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking tot hebben op besluiten en bepalingen, die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.

Artikel 23 lid 1. De hierin bedoelde breukdelen bedragen:

- a. voor de appartementsrechten met de indexnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 14, elk veertienduizend/een miljoenste gedeelte;
- b. voor de appartementsrechten met de indexnummers 22, 25, 34, 36, 45 en 48, elk tweeëntwintigduizend/een miljoenste gedeelte;
- c. voor de appartementsrechten met de indexnummers 55, 56 en 17, elk achttienduizend/een miljoenste gedeelte;
- d. voor de appartementsrechten met de indexnummers 15, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52 en 53, elk vijftienduizend zesennegentig/een miljoenste gedeelte;
- e. voor de appartementsrechten met de indexnummers 16, 19, 28, 31, 39, 42, 51 en 54, elk veertienduizend/een miljoenste gedeelte.
- f. van de appartementsrechten met de indexnummers 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 en 82, elk zevenhonderd twaalf/een miljoenste gedeelte.
- g. voor de appartementsrechten met de indexnummers 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 en 102, elk veertig/een miljoenste gedeelte.
- h. voor het appartementsrecht met het indexnummer 57: eenhonderd tienduizend/een miljoenste gedeelte.

Artikel 27 lid 2. Het daar bedoelde bedrag wordt bepaald op eenduizend gulden (f. 1.000,--) (maximum boete).

Artikel 27 lid 3. Dit lid wordt opnieuw vastgesteld als volgt:

Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.

Artikel 29 lid 1 wordt: Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f, eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 29 lid 2. De vereniging draagt de naam: VERENIGING VAN EIGENAARS FLATGEBOUW ZIJLWEG, HOEK PREVINAIRESTRAAT TE HAARLEM en is gevestigd te Haarlem. Voor deze vereniging zullen gelden de statuten, zoals opgenomen in het reglement met inachtneming van na te melden wijzigingen.

Artikel 32 lid 3 wordt: Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien de appartementsrecht-eigenaar/eigenaren van tenminste tien procent van het aantal appartementsrechten onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoekt/verzoeken.

Artikel 33 lid 3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt zevenenvijftig. Aangezien de garages en parkeerplaatsen ingevolge een bij de verkoop opgenomen kettingbeding uitsluitend mogen toekomen aan eigenaren van appartementsrechten, rechtgevend op het gebruik van de flatwoningen en de garage/showroom kan uitsluitend voor de appartementsrechten, recht gevende op een der flatwoningen en de garage/showroom, stem worden uitgebracht en wel voor elk van deze appartementsrechten een stem.

Artikel 37 lid 2. Het daar bedoelde bedrag bedraagt tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500,--).

Artikel 37 lid 5. Het daar bedoelde bedrag is gelijk aan twee maal de som van de maandelijks verschuldigde voorschotbijdragen, geldend voor het jaar, waarin het daar bedoelde besluit wordt genomen. (beperking bevoegdheid administrateur om bepaalde uitgaven te verrichten).

Artikel 39 lid 2: Vervalt.

Artikel 40-leden 4 en 5. De daar bedoelde bedragen zijn gelijk aan twee maal de som van de maandelijks voorschotbijdragen, geldende voor het jaar waarin de daarin bedoelde handelingen plaatsvinden. (beperking van de bevoegdheid van de administrateur bij het instellen van rechtsvorderingen, het geven van kwijting, het nemen van spoedeisende maatregelen en dergelijke).

SCHEIDING EN DELING:

Vervolgens verklaarden de comparanten de volgende scheiding en deling te verrichten en daarbij toe te wijzen aan:

- a. KIMMAN HOLDING B.V. voornoemd: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de showroom en garage-werkplaats met oprit en twee overdekte parkeerplaatsen, op de splitsingstekening aangegeven bij het sousterrain, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummer 5297 A-57,

deel uitmakende in de totale gemeenschap voor eenhonderd tienduizend/een miljoenste gedeelte.

- b. de VERENIGING TOT BEHARTIGING VAN DE BELANGEN VAN DE KOPERS VAN APPARTEMENTSRECHTEN AAN DE ZIJLWEG, HOEK PREVINAIRESTRAAT TE HAARLEM: alle overige appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-1 tot en met indexnummers 56 en 5297 A-58 tot en met indexnummer 102, rechtgevend op de hiervoor vermelde aandelen in de gemeenschap.

De comparanten verklaarden hiermee de onderhavige scheiding te hebben voltooid, dat iedere partij het haar volgens de vroeger bestaande onverdeeldheid toekomende aandeel heeft ontvangen en dat zij afstand doen van elk recht om ontbinding van deze scheiding en toewijzing te vorderen om welke reden ook.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN:

Tenslotte verklaarden de comparanten de volgende erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve van het appartementsrecht gemeente Haarlem sectie A nummer 5297 A-57 en ten laste van de appartementsrechten gemeente Haarlem sectie A nummers 5297 A-1 tot en met indexnummer 56 en nummer 5297 A-58 tot en met indexnummer 102:

- a. het dulden van alle aan de bedrijfsvoering van een garagebedrijf verbonden hinder (voor zover niet verboden op grond van de hinderwet) of elk ander bedrijf, dat hierin gevestigd zal worden, mits de daaraan verbonden hinder niet groter zal zijn dan die verbonden is aan een garagebedrijf;
- b. het dulden van een andere bestemming aan het appartementsrecht gemeente Haarlem sectie A nummer 5297 A-57 toe te kennen door de eigenaar en in verband daarmee het nalaten van elke handeling waardoor dit recht tot bestemming van de eigenaar van gemeld appartementsrecht geschaad zou kunnen worden.

Voorts wordt nog vastgesteld en voor zover mogelijk gevestigd ten behoeve en ten laste van elk appartementsrecht over en weer:

- de verplichting van alle appartementseigenaren tot het dulden van eventueel in strijd met het burencrecht, doch overeenkomstig de bouwvergunning tot stand gekomen bebouwing met onder- en bovengrondse leidingen en voorzieningen en tot het inacht nemen van een kleurenschema voor het buitenschilderwerk en de zonweringen, welke kleurenschema's zullen worden vastgesteld door de vereniging van eigenaars.

Deze erfdienstbaarheid zal bij elke overdracht van een appartementsrecht aan de kopers worden gevestigd ten laste en ten behoeve over en weer.

De comparanten zijn mij bekend.

Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij ondertekend.

Deze akte is bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantorete Amsterdam op 3 maart 1983 in deel 7219 nummer 5.

REGLEMENT
VAN
SPLITSING VAN EIGENDOM

vastgesteld naar aanleiding van de wet van 7 september 1972 tot herziening van de regeling in het Burgerlijk Wetboek betreffende splitsing in appartementen.

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. „de akte“: de akte van splitsing;
- b. „gebouw“: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. „eigenaar“: de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, heeft;
- d. „gemeenschappelijke gedeelten“: die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. „gemeenschappelijke zaken“: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. „privé gedeelte“: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. „gebruiker“: degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h. „vereniging“: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het B.W.;
- i. „vergadering“: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het B.W.

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliewerk;
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met

de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteit- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Artikel 3

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis 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 6

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten

Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
3. In geval van wijziging van de bestemming van de privé gedeelte is artikel 875 1 lid 2 van het B.W. van toepassing.

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, en tegelwerk, de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcranken.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een

privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het B.W. vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie e.d., welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 12

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 13

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen 24 uur 's nachts en 's morgens 7 uur verboden.

Artikel 14

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

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

Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het huishoudelijk reglement.
2. De 4e titel van het 2e Boek van het B.W. is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij 50 cm beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.
5. Een reeds verleende toestemming kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

Artikel 16

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

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f, 1e lid onder a van het B.W. worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het B.W. niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;

- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
- f. de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt 1/12 gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt 1/12 gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.
3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen 8 dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft

voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald. Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen 6 maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het B.W., voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het B.W., op de hoogte stellen.

Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van de desbetreffende privé

gedeelte. Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen 14 dagen beroep open op de vergadering.

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn

Artikel 23

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de nader in de akte te bepalen breukdelen.
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het B.W. niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers,kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
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 14 dagen voor 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 2/3 van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste s/s van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
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 een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Be roep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het B.W. 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 deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
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 lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering 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 plaats gehad.

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een 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 verzekering tegen andere gevaren.
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 jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur 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 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 B.W. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het B.W. 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 betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clause bevat: „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 betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het B.W. 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 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 eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het B.W. leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het B.W. van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 1 van het B.W. is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. Overtredingen

Artikel 27

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het 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 een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald 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 eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste 3/4 van het

aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het B.W. moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van statuten van deze vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 29

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f, 1e lid onder e van het B.W.
2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 30

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37, lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening, ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende 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 ten minste 8 vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek I van het B.W., gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het B.W.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het B.W., heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht 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 gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het B.W.

Artikel 36

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte 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 volstreekte 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 en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon 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 ingeval 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 eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 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 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de hallzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. 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 oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten niet meer dan 10% overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer

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

8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover 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.

Artikel 38

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39

1. Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 W.v.K. is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Het bestuur van de vereniging

Artikel 40

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
2. De administrateur en de plaatsvervangende administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te bovengaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden 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 belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te bovengaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te bovengaan de machtiging van de vergadering.

6. 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; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het B.W. wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 42

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

Annex 1

Variatie op het reglement:

**BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVE
GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN
DE VERGADERING**

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c B.W., voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 B.W. zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c B.W., op de hoogte stellen.

Artikel 20 a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht binnen 14 dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 20 en 21.

Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening

van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 ver eiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd, en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen 14 dagen beroep open op de vergadering.

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25 a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20 a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn gezin, van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20 a lid 1.
3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste 3 dagen bedraagt.

4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 B.W., tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen - in afwijking van artikel 20 - aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.