

BEWARING:

In bewaring genomen:

Rotterdam

24 AUG. 1971

Dagregister

De hypotheekbewaarder.

Deel 492 Nr. 1566

4106	74	109
met zes	vervolgblad	

Aantekeningen:

Heden, de vier en twintigste augustus negentienhonderd één en zeventig, is voor mij, Jan Lubertus Neuteboom, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, in tegenwoordigheid van de na te noemen mij, notaris, bekende getuigen verschenen:
de heer Johannes Antonius Meijer, bouwkundige, wonende te Wassenaar, Meijendellseweg 28.

De comparant, die aan mij, notaris, bekend is, verklaarde: dat hij eigenaar is van de portiekpanden aan de Suiestraat 10a, b, c, d tot en met 28a, b, c, d (even nummers) te Rotterdam, met de grond, waarop zij zijn gebouwd en de grond, welke daarbij behoort, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummers 1313 en 1314, tezamen groot negentien aren, zestien centiaren;

dat hij hiervan de eigendom heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam, twee augustus negentienhonderd één en zeventig, in deel 4180, nummer 47, van een afschrift van de akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de kooppenningen, diezelfde dag voor mij, notaris, verleden.

dat hij besloten heeft het flatgebouw, met toebehoren, te splitsen in appartementen in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 638f van het Burgerlijk Wetboek;

dat daartoe het gebouw, met toebehoren, is uitgelegd in een plan omvattende alle bouwlagen, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en dat is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam, twaalf juli negentienhonderd één en zeventig en waarop door genoemde bewaarder is verklaard dat voor de in de splitsing betrokken percelen gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummers 1313 en 1314 de complexaanduiding is: 1706 - A;

dat op gemeld plan de gedeelten van het gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;

dat het gebouw, met toebehoren, zal worden gesplitst in veertig appartementen en wel:

A. twaalf appartementen, elk appartement rechtgevend tot het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning, met toebehoren, op de eerste, tweede en derde woonlaag aan de Suiestraat te Rotterdam en welke woningen elk omvatten: drie kamers, hall, keuken, badkamer, toilet, vóór- en achterbalcon en berging in de onderbouw, plaatselijk respectievelijk kadastraal bekend als:

Suiestraat 14a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-9;
Suiestraat 14b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-10;
Suiestraat 14c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-11;
Suiestraat 18a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-17;
Suiestraat 18b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-18;
Suiestraat 18c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-19;
Suiestraat 22a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-25;
Suiestraat 22b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-26;
Suiestraat 22c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-27;
Suiestraat 26a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-33;
Suiestraat 26b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-34;
Suiestraat 26c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-35;

B. zestien appartementen, elk appartement rechtgevend tot het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning, met toebehoren,

op de eerste, tweede en derde woonlaag aan de Suiestraat te Rotterdam en welke woningen elk omvatten:
vier kamers, hall, keuken, badkamer, toilet, vóór- en achterbalcon, alsmede berging in de onderbouw, plaatselijk respectievelijk kadastraal bekend als:

Suiestraat 10d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-4;
Suiestraat 12a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-5;
Suiestraat 12b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-6;
Suiestraat 12c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-7;
Suiestraat 16a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-13;
Suiestraat 16b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-14;
Suiestraat 16c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-15;
Suiestraat 20a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-21;
Suiestraat 20b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-22;
Suiestraat 20c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-23;
Suiestraat 24a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-29;
Suiestraat 24b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-30;
Suiestraat 24c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-31;
Suiestraat 28a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-37;
Suiestraat 28b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-38;
Suiestraat 28c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-39.

- C. negen appartementen, elk appartement rechtgevend tot het uitsluitend gebruik van de twee(drie)kamerwoning, met toebehoren, op de vierde woonlaag aan de Suiestraat te Rotterdam, en welke woningen elk omvatten:

twee kamers, gang of hall, keuken, badkamer, toilet, vóór- en achterbalcon, alsmede berging in de onderbouw, plaatselijk respectievelijk kadastraal bekend als:

Suiestraat 12d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-8;
Suiestraat 14d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-12;
Suiestraat 16d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-16;
Suiestraat 18d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-20;
Suiestraat 20d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-24;
Suiestraat 22d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-28;
Suiestraat 24d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-32;
Suiestraat 26d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-36;
Suiestraat 28d, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-40.

- D. drie appartementen, elk appartement rechtgevend tot het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning, met toebehoren aan de Suiestraat te Rotterdam, elke woning omvattende:
vijf kamers, keuken, gang, douchecel, toilet, vóór- en achterbalcon en berging in de onderbouw, plaatselijk respectievelijk kadastraal bekend als:

Suiestraat 10a, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-1;
Suiestraat 10b, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-2;
Suiestraat 10c, gemeente Rotterdam, Sectie A.A., nummer 1706 A-3,

van al welke appartementen de heer Johannes Antonius Meijer eigenaar is.

Alsnu overgaande tot de voorgenomen splitsing in appartementen, verklaarde de comparant Meijer hiervoor vast te stellen het navolgende reglement:

Definities

Artikel 1

Waar hier gesproken wordt van:

- "eigenaar", wordt hier bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hiervoor omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welke aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek.
- "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek.
- "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;
- "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- "recht van appartement", wordt bedoeld het aandeel in het hiervoor omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw en toebehoren, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek.

Rechten en verplichtingen van de eigenaren en gebruikersArtikel 2

1. Ieder der eigenaren zal het recht op uitsluitend gebruik hebben van de hem toekomende flat. Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.
2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen, wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.
4. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betreffende eigenaar. Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.
5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.
6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.

Artikel 3

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

Artikel 4

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opge maakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit reglement en van het Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement, voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.
De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker, als de administrateur één exemplaar.
4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

Artikel 5

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren

/bedoelde be-
voegdheid ge-
bruik wenst
te maken,
terwijl de
gebruiker
Goedgekeurd de
bijvoeging van
negen woorden.

als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement verschuldigd is of zal worden.

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

Artikel 6

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een flat betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.
2. Voor de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

Artikel 7

1. Aan de eigenaar van een recht van appartement, die de flat zelf bewoont en die:
 - a. de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;
 - c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw;kan, eventueel ook op voorstel van de administrateur, door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien andermaal binnen één jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het woongenot door die eigenaar.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het woongenot, dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag der vergadering, bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren. De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de betrokken eigenaar en van de op zijn recht van appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.
5. Een besluit tot ontzegging van het woongenot zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd, dan na verloop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld.

Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.
6. Indien een eigenaar het recht van appartement hetzij om niet, hetzij tegen vergoeding in overeenstemming met het in dit Reglement bepaalde ten gebruike heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt, of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Artikel 8

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht de aan hen toekomende flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er

- voor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen en leidingen en dergelijke zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij zullen de bestemming van hun flats, zoals die uit deze akte blijkt, niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering.
2. Zij mogen geen veranderingen aan het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht, of waar door het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.
 3. Zij verplichten zich om aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud en de instandhouding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals het dak, het buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke voordeur, hall en gangen en het gedeelte van de particuliere voordeur, hetwelk is gekeerd naar de hallzijde; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.
 4. In het geval, dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
 5. Glasschade in of aan een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar tenzij een gezamenlijke glasverzekering is gesloten.
 6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen wordt het gebruik van de gezamenlijke gedeelten geregeld door een Huishoudelijk Reglement, dat zal worden vastgesteld, en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering.
 7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 1 van het Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

De bestemming aan de flats gegeven is die van woonflats. De eigenaren en/of gebruikers zijn verplicht de flatwoningen overeenkomstig deze bestemming te gebruiken.

Artikel 9

De achtertuinen van de huizen Suiestraat en Doggerstraat zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en moeten op kosten van de gezamenlijke appartementseigenaren worden onderhouden en wel:

door de gezamenlijke appartementseigenaren Doggerstraat voor de helft;
door de gezamenlijke appartementseigenaren Suiestraat voor de helft.

Artikel 10

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

Artikel 11

1. Iedere op-, aan- of onderbouw is verboden zonder toestemming van de vergadering.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten.
3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk

dreigend gevaar.

Artikel 12

1. Allen, die hetzij onder de titel van eigenaar, hetzij onder andere titel het gebruik hebben van het recht van appartement, zijn verplicht zich te onthouden van het plaatsen van fietsen of andere voorwerpen in het trappenhuis.
2. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio en de televisie hieronder begrepen, van des nachts twaalf uur tot des morgens zeven uur te verbieden.

Artikel 13

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voorzover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk Reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken flat heeft plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar of gebruiker, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11, tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

Aandeel in de gemeenschap

Artikel 14

1. In de gemeenschap is gerechtigd de eigenaar van een appartement rechtgevend tot het uitsluitend gebruik van een:
 - a. vijf-kamer woning voor vijf/éénhonderd drie en veertigste aandeel;
 - b. vier-kamer woning voor vier/éénhonderd drie en veertigste aandeel;
 - c. drie-kamer woning voor drie/éénhonderd drie en veertigste aandeel;
 - d. twee-kamer woning voor drie/éénhonderd drie en veertigste aandeel;
2. In de verhouding vermeld in lid 1 moeten de eigenaren bijdragen in- en zijn zij aansprakelijk voor de gemeenschappelijke schulden, kosten en lasten bedoeld in artikel 15.

Gezamenlijke schulden, kosten en lasten en exploitatierekening

Artikel 15

- Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2. van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan.
 - b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren.
 - c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren, of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw.
 - d. de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p, vierde lid en 638q van het Burgerlijk Wetboek.
 - e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde.
 - f. de assurantie-premiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is.
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen afzonderlijke aanslagen worden opgelegd.
 - h. de kosten van het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van het trappenhuis, hall en gemeenschappelijke tuin en de kosten van de nachtveiligheidsdienst, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 27 kunnen worden aangegaan.
 - i. alle overige schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Artikel 16

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

- zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag. Zolang een nieuwe begroting niet is vastgesteld, geldt de begroting van het vorige boekjaar, voor wat betreft de maandelijksse voorschotbijdragen.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.
 4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan zal de vergadering hieraan een bestemming geven.
 5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
 6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van zes procent per jaar.

Artikel 17

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid twee over het lopende en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 26 derde lid, en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.
3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepennningen en de beloning van de administrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

Artikel 18

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

Artikel 19

Door de vergadering kan besloten worden tot de vorming van een reservefonds waaruit onvoorziene uitgaven bestreden kunnen worden. De gelden van dit fonds behoren toe aan de Vereniging van Eigenaren.

Beheer van de gemeenschap

Artikel 20

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638g lid twee sub 1. van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren Suilestraat 10a/b/c/d tot en met 28a/b/c/d te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, en van eventuele verzeke-

ringspanningen, alsmede het beheer van een eventueel reservefonds.

Vergaderingen van eigenaren

Artikel 21

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Rotterdam.
2. Jaarlijks in de maand januari zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt, hetwelk de goedkeuring behoeft van de vergadering alvorens de definitieve bijdrage van iedere eigenaar kan worden vastgesteld. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste twee eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit Reglement.
5. Door de vergadering worden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats bij aangetekende brief met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaatsen van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur zijn opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats, de dag en het uur van vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De administrateur woont de vergadering bij, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 22

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638i van het Burgerlijk Wetboek heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.
4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt éénhonderd drie en veertig en is verdeeld als volgt:
voor elk vijf-kamer appartement brengt een eigenaar vijf stemmen uit;
voor elk vier-kamer appartement brengt een eigenaar vier stemmen uit;
voor elk drie-kamer appartement brengt een eigenaar drie stemmen uit;
voor elk twee-kamer appartement brengt een eigenaar drie stemmen uit.

Artikel 23

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te 's-Gravenhage te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 24

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en stem uit te brengen.

Artikel 25

1. Alle besluiten, waarvoor in het lid 2 van dit artikel of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden

- genomen met meerderheid der uitgebrachte geldige stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het in artikel 22 lid 4 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, aanwezig is.
2. Besluiten bedoeld in de artikelen 7, 8 en 26 alsmede een besluit bedoeld in het laatste lid van dit artikel, moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste vijf/zesde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen ten minste vijf/zesde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.
 3. 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, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die personen en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
 4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
 5. Voor benoeming en ongevraagd ontslag van de voorzitter, de vice-voorzitter en de administrateur geldt het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

Artikel 26

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit de kas van de Vereniging.
3. Voor besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van TWEE DUIZEND VIJFHONDERD GULDEN (f. 2.500,—) te boven gaande, is een voorafgaande toestemming van de vergadering van eigenaren vereist.
In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van eigenaren gevorderd kan worden.
4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen en zulks ongeacht het financieel belang.
De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
5. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 26 A.

1. Indien in de gevallen vermeld in de artikelen 7, 8, 25 en 26 rechtsgeldige besluiten niet genomen kunnen worden, vermits het minimum aantal stemmen niet ter vergadering aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, welke tweede vergadering niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste wordt gehouden.
2. In deze tweede vergadering kunnen ter zake van op de agenda

van de eerste vergadering vermelde onderwerpen, geldige besluiten worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid zoals in voormelde artikelen is voorgeschreven.

3. In de oproepingen tot de tweede vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede is, als bedoeld in dit artikel.

Artikel 27

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit dit Reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 28

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke na goedkeuring worden ondertekend door de voorzitter en door één bij de aanvang van de vergadering aangewezen eigenaar of diens gemachtigde.
2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage en afschrift van de notulen verlangen.

Opheffing van de splitsing of wijziging van het reglement

Artikel 29

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

De administrateur

Artikel 30

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.
2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen al of niet met inachtneming van een termijn.
3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
2. Voor zover in verband met de 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 bedrag van eenhonderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van - het verweer voeren - en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
4. Hij is verplicht eenmaal per jaar van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.
5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar of diens schriftelijke gemachtigde, alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van ~~het gebouw en het beheer van~~ de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

Artikel 33

Van alle mutaties van de eigenaren waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 638i van het Burgerlijk Wetboek wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan

Goedgekeurd
de doorhaling
van zes woorden.

te leggen "Register van Eigenaren".

Artikel 34

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

Artikel 35

Voor het overige worden de rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verzekering

Artikel 36

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand, waaronder begrepen ontploffingsschade.
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering, het zal wat de brandverzekering betreft, moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag, of deze overeenstemming bestaat, jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.
4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van EEN DUIZEND GULDEN (f. 1.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.
5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schade-
" loosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun aandelen in de gemeenschap - onverlet laten.
" Indien één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dit recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, EEN DUIZEND GULDEN (f. 1.000,--) te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder wordt uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan treden, hetzij een uitspraak van de kantonrechter, binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door de uitkering niet worden geschaad; de kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding EEN DUIZEND GULDEN (f. 1.000,--) te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan

- " de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging van eigenaren.
 " Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetten".
6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638r van het Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in artikel 19.
 7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 14, lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 11, lid 2.
 8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

Artikel 37

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten, of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw dan wel tot sloping zal worden overgegaan.
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.
3. Met het geval, dat geen besluit is genomen, staat - voor de toepassing van het tweede lid - gelijk een besluit, dat nietig is.
4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.

Artikel 38

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

Artikel 39

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van dit Reglement, of van het Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief, met bericht van ontvangst, 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 EENHONDERD GULDEN (f. 100,--) voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de Wet of het Reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet - of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Verenigingskas.

Artikel 40

De bepalingen omtrent het Huishoudelijk Reglement zullen alleen van kracht zijn indien en voorzover een zodanig reglement door de vergadering van appartementseigenaren is vastgesteld.

W a a r v a n A k t e.

Verleden te 's-Gravenhage, ten tijde als in het hoofd dezer is gemeld, in tegenwoordigheid van de Heer Franciscus Henricus Selhorst, boekhouder en Mevrouw Margaretha Adriana Gerarda Johanna Verhaar-geboren Duyndam, typiste, wonende te 's-Gravenhage en te Alphen aan den Rijn, als getuigen.---

En is deze akte, welke als minuut in mijn bewaring zal verblijven, door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, onmiddellijk na voorlezing ondertekend.
 Getekend: J.A. Meijer, F.H. Selhorst, M. Verhaar-Duyndam, J.L. Neuteboom. -

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
 (w.g. J.L. Neuteboom)

Ondergetekende, Jan Lubertus Neuteboom, notaris, wonende te 's-

BEWARING: Rotterdam

De hypotheekbewaarder,

4106

74

115

..... zesde vervolgblad

Gravenhage, verklaart, dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

's-Gravenhage, 24 augustus 1971.



