Splitsingsakte Europaflat 1971

Leesbare transcriptie met gemarkeerde reconstructies

Deze bewerkbare tekst volgt de getypte tekst van de oorspronkelijke scan van 17 pagina’s. De artikelnummering, bedragen in guldens en historische wetsverwijzingen zijn behouden. Regelafbrekingen en typografische spatiëring zijn voor de leesbaarheid aangepast.

De markeringen [R1] en [R2] verwijzen naar de verantwoording achterin. Zij geven een gereconstrueerde leesvolgorde of een onzekere lezing aan. Blanco velden zijn als zodanig weergegeven. De tekst is geen gewaarmerkt afschrift. Voor de gemarkeerde passages is de precieze oorspronkelijke formulering niet bevestigd.

De bepalingen van het reglement konden bij vergroting uit de scan worden gelezen. Er zijn daarom geen vervangende modelbepalingen in de akte ingevoegd. Het modelreglement 1957 is alleen als vergelijkingsmateriaal geraadpleegd. Handgeschreven opmerkingen en opvallende bronafwijkingen staan afzonderlijk achterin.

Akte van splitsing

Heden, de negenentwintigste maart negentienhonderd eenenzeventig, verscheen voor mij, Bernardus Michaël Aloysius Batenburg, notaris ter standplaats Beverwijk: [R1]

de Heer JOHAN VAN WIJK, aannemer, wonende te BEVERWIJK, Warande nummer 45, geboren te Beesd op vier september negentienhonderd elf, in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, gehuwd met Mevrouw Teuntje Krul, zonder beroep, wonende op voormeld adres en geboren te Beesd op drie oktober negentienhonderd veertien.

De comparant verklaart:

dat hij eigenaar is van een perceel grond, waarop door hem een appartementen gebouw is gesticht, staande en gelegen te Beverwijk aan de Belgiëlaan tussen de Italiëlaan en de Waalstraat, waarvan de appartementen gelegen op de begane grond zullen worden genummerd aan de Belgiëlaan en de woonappartementen aan de Waalstraat 20 tot en met 122 (even nummers), kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 649, groot drieëntwintig are vijftien centiare,

waarover de comparant volledig het bestuur heeft en waarvan de eigendom van zijn zijde is gevallen in de tussen hem en zijn echtgenote bestaande huwelijksgoederengemeenschap, als door hem verkregen:

als een gedeelte van het vervallen perceel nummer 608 dier gemeente en sectie,

door de op zestien juni negentienhonderd zeventig ten hypotheekkantore te Haarlem in deel 2778 nummer 65 plaatsgehad hebbende overschrijving van het afschrift ener akte van verkoop en transport houdende kwijting voor de kooppenningen en uitsluiting van ontbinding bij wanprestatie op die zelfde dag voor mij, notaris, verleden;

dat het appartementen gebouw kan worden omschreven als volgt:

het flatgebouw bevattende: op de begane grond een bedrijfsruimte, bestemd voor een garage met werkplaats/annex quick service station, kantoor [R2] en showroom met de ruimten, die daaraan organisch verbonden zijn; een bedrijfsruimte bestemd voor bankkantoor met de ruimten, die daaraan organisch verbonden zijn; een bedrijfsruimte bestemd voor snack bar annex café restaurant met de ruimten die daaraan organisch verbonden zijn; een bedrijfsruimte, bestemd voor kantoor; een bedrijfsruimte bestemd voor de exploitatie van een wasserette; tweeëntwintig bergingen, twee trappenhuizen en vluchttrap, liftkoker, bromfietsberging, ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie, en gangen naar de bergingen, alsmede opgang naar de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woonétage) bevattende dertig bergingen en gangen naar die bergingen, alsmede

op de eerste etage: twaalf woonappartementen (tweekamerwoningen) en een woonappartement (vierkamerwoning) en galerij;

op de tweede etage: twaalf woonappartementen (tweekamerwoningen) en een woonappartement (vierkamerwoning) en galerij;

op de derde etage: twaalf woonappartementen (tweekamerwoningen) en een woonappartement (vierkamerwoning) en galerij;

op de vierde etage: twaalf woonappartementen (tweekamerwoningen) en een woonappartement (vierkamerwoning) en galerij;

dat de comparant besloten heeft over te gaan tot de splitsing van de eigendom van voormeld flatgebouw in appartementen in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek benevens de vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 638f van voormeld wetboek;

dat daartoe voormeld flatgebouw is uitgelegd in een plan van alle woonlagen, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Haarlem op [blanco in de bron]

met vaststelling van complexnummer 650 A en op welk plan de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer; [R1]

dat het gebouw zal omvatten de navolgende flats:

a. de bedrijfsruimte op de begane grond (wasserette), plaatselijk te nummeren aan de Belgiëlaan, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 1;

b. de bedrijfsruimte op de begane grond (kantoor), plaatselijk te nummeren aan de Belgiëlaan, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 2;

c. de bedrijfsruimte op de begane grond (snack bar annex café restaurant met de ruimten die daaraan organisch verbonden zijn), plaatselijk te nummeren aan de Belgiëlaan, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 3;

d. de bedrijfsruimte op de begane grond (bank kantoor met de ruimten die daaraan organisch verbonden zijn), plaatselijk te nummeren aan de Belgiëlaan, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 4;

e. de bedrijfsruimte op de begane grond (garage met de ruimten die daaraan organisch verbonden zijn), plaatselijk te nummeren aan de Belgiëlaan, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 5;

f. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te BEVERWIJK, Waalstraat nummer 20, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 6;

g. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 22, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 7;

h. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 24, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 8;

i. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 26, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 9;

j. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 28, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 10;

k. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 30, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 11;

l. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 32, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 12;

m. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 34, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 13;

n. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 36, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 14;

o. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 38, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 15;

p. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 40, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 16;

q. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 42, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 17;

r. de eerste etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 44, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 18;

s. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 46, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 19;

t. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 48, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 20;

u. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 50, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 21;

v. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 52, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 22;

w. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 54, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 23;

x. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 56, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 24;

ij. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 58, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 25;

z. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 60, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 26;

a.a. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 62, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 27;

a.b. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 64, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 28;

a.c. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 66, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 29;

a.d. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 68, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 30;

a.e. de tweede etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 70, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 31;

a.f. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 72, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 32;

a.g. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 74, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 33;

a.h. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 76, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 34;

a.i. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 78, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 35;

a.j. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 80, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 36;

a.k. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 82, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 37;

a.l. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 84, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 38;

a.m. de derde etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 86, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 39;

a.n. de derde etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 88, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 40;

a.o. de derde etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 90, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 41;

a.p. de derde etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 92, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 42;

a.q. de derde etage woning met berging op de verdieping gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping (casu quo eerste woon etage), plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 94, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 43;

a.r. de derde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 96, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 44;

a.s. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 98, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 45;

a.t. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 100, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 46;

a.u. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 102, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 47;

a.v. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 104, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 48;

a.w. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 106, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 49;

a.x. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 108, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 50;

a.ij. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 110, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 51;

a.z. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 112, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 52;

b.a. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 114, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 53;

b.b. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 116, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 54;

b.c. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 118, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 55;

b.d. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 120, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 56;

b.e. de vierde etage woning met berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Beverwijk, Waalstraat nummer 122, kadastraal bekend gemeente WIJK AAN ZEE EN DUIN, sectie C nummer 650 A 57.

Alsnu verklaart de comparant over te gaan tot splitsing van voormeld appartementen gebouw, in de zin als hiervoor bedoeld, en tot vaststelling van het navolgende reglement, als bedoeld in artikel 638f lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

REGLEMENT VAN SPLITSING

DEFINITIES

Artikel 1:

Waar hier gesproken wordt van:

a. "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hiervoor omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek.

b. "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek.

c. "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw, met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

d. "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn.

e. "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN DE GEBRUIKERS

Artikel 2:

1. Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat.

Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.

2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die 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 de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.

Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.

5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.

6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het reglement en het huishoudelijk reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.

Artikel 3:

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken, dan wel aan derden in gebruik af te staan.

2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 in acht genomen wordt.

Artikel 4:

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend, en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit reglement en van het huishoudelijk reglement hem bekend zijn.

2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het reglement en van het huishoudelijk reglement, voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.

De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.

3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur 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 als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de stipte nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement verschuldigd is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte 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. Tot 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-gebruiker van een recht van appartement, 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, op voorstel van de administrateur, door de vergadering, een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen een 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 volgend lid bedoelde maatregel.

2. Wordt een 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 gebruik van het recht van appartement.

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 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 zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde gedeelte van het totaal aantal stemmen aanwezig is.

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 bedoeld in lid 5.

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.

7. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in dit reglement bepaalde ten gebruike heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van 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 eigenaars en de gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder ervoor 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 zijn verplicht de door de Gemeente Beverwijk bij de verkoop van het bouwterrein opgelegde bestemmings- en overige bepalingen, welke voorzoveel mogelijk nog als erfdienstbaarheden zijn gevestigd, na te leven.

Deze bepalingen luiden als volgt:

a. Het verkochte mag zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet onbebouwd aan een derde in eigendom worden overgedragen.

b. De bebouwing, welke op het verkochte zal worden gesticht, mag nu of later zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor geen ander doel worden gebruikt, dan overeenkomstig de bestemming, welke daaraan is gegeven bij het thans of alsdan vigerende uitbreidings - c.q. bestemmingsplan, waarin het verkochte is gelegen;

c. De koper is verplicht op het gekochte voldoende ruimte vrij te houden voor het parkeren van eigen motorvoertuigen, voor die van personeel en van bezoekers, alsmede voor het laden en lossen van goederen;

d. De koper is verplicht om de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen op te (doen) leggen aan rechtsopvolgers en in volgende akte(n) van eigendomsoverdracht te doen opnemen.

e. Bij overtreding van een der uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt de overtredende partij een direct en zonder nadere ingebrekestelling ten behoeve van de gemeentekas opeisbare boete van f. 10.000,-- en van f. 100,-- voor elke dag, dat een overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te eisen.

Voorts is het iedere eigenaar op verbeurte ener direct en zonder nadere ingebrekestelling ten behoeve van ieder der overige eigenaren opeisbare boete van f. 10.000,-- verboden om zonder toestemming van de vergadering van eigenaren de hem toebehorende flat met berging een andere bestemming te geven dan van bedrijven voor wat de flat op de begane grondverdieping betreft en van woningen voor wat de flats op de hogere verdiepingen betreft.

Op verbeurte ener direct en zonder nadere ingebrekestelling ten behoeve van de eigenaar van het appartement met indexcijfer 3 opeisbare boete van f. 50.000,-- voor elke overtreding en onverminderd de verplichting tot schadevergoeding is het de eigenaren van de overige appartementen verboden om - zolang in de eerstgenoemde flat een bank is gevestigd - in de overige flats het bankbedrijf uit te (doen) oefenen.

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

3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke voordeur, hal en gangen en de buitenzijde van de particuliere voordeur; 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 de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een huishoudelijk reglement, dat zal worden vastgelegd en dat kan worden aangevuld of gewijzigd, door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen.

Op de wijziging of aanvulling van het huishoudelijk reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.

7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 l Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen.

Het huishoudelijk reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

Artikel 9:

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

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 zonder toestemming van de vergadering is verboden.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schaden 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. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke hal, en het daarin plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.

2. De wanden van de hal en van het trappenhuis zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vierentwintig 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, voor zover niet anders is bepaald in dit reglement of in het huishoudelijk reglement.

2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken flat heeft plaatsgehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11 tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP

Artikel 14:
1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken:

de eigenaar van het appartement 5 (garage op de begane grond) voor eenhonderdvierenvijftig/negenhonderdste gedeelte;

de eigenaar van het appartement 4 (bankgebouw) voor drieënvijftig/negenhonderdste gedeelte;

de eigenaar van het appartement 3 (café-restaurant annex snackbar) voor negenenveertig/negenhonderdste gedeelte;

de eigenaar van het appartement 2 (kantoor) voor veertien/negenhonderdste gedeelte;

de eigenaar van het appartement 1 (wasserette) voor veertien/negenhonderdste gedeelte;

de eigenaar van een der appartementen 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 en 56 (tweekamerwoningen) voor elf/negenhonderdste gedeelte; en

de eigenaar van een der appartementen 18, 31, 44 en 57 (vierkamerwoningen) voor tweeëntwintig/negenhonderdste gedeelte.

2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.

3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten (behoudens het bepaalde in artikel 15a).

GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING

Artikel 15:

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

a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van het gemeenschappelijk gedeelte 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 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 assurantiepremies, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit reglement zijn voorgeschreven of waartoe, volgens het bepaalde in artikel 26 lid 1, bij vergaderingsbesluit besloten is.

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten en belastingen;

h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van het trappenhuis, hal en gemeenschappelijke ingang, en de kosten van de nachtveiligheidsdienst, voorzover overeenkomsten, als bedoeld in artikel 27 kunnen worden aangegaan.

i. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren, of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

2. De kosten van het normale onderhoud, gebruik, herstellingswerkzaamheden, en vernieuwingen van de lift en het trappenhuis komen uitsluitend ten laste van de eigenaren van de appartementen 6 tot en met 57 (woningen) en wel voor gelijke delen (ieder een/tweeënvijftigste deel).

3. De baten en lasten (waaronder begrepen die van de exploitatie) van het appartement met indexcijfer 1 (bestemd tot wasserette) zijn eveneens uitsluitend voor rekening van de eigenaren van de appartementen 6 tot en met 57 (woningen).

Artikel 15a.

1. De kosten van de brandstof van de centrale verwarming worden omgeslagen aan de hand van de opgaven, zoals die zullen worden verstrekt door een bij huishoudelijk reglement aan te wijzen deskundige.

De eigenaren zijn verplicht de deskundige of door hem aan te wijzen persoon, in de gelegenheid te stellen de noodzakelijke opnemingen te doen en de medewerking te verlenen om het warmteverbruik vast te stellen.

Bij weigering van toegang of medewerking door een eigenaar of gebruiker is de betreffende eigenaar gehouden een gelijk bedrag te voldoen als degene, die het hoogste warmtegebruik heeft onverminderd toepassing van artikel 39.

2. De kosten en lasten, welke verband houden met het gewone onderhoud, bediening en controle en vernieuwing van de centrale verwarmingsinstallatie komen ten laste van de eigenaren in de verhouding, bedoeld in artikel 14 lid 3. Het onderhoud en de vernieuwing van die gedeelten van de centrale verwarmingsinstallatie, welke zijn gelegen binnen de appartementen zijn voor rekening van de onderscheiden eigenaren ingevolge het bepaalde in artikel 13.

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 en dakonderhoud, zal telkenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.

2. Met ingang van een september negentienhonderd eenenzeventig 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 benevens het aandeel van de desbetreffende eigenaar in de kosten, vermeld in artikel 15a, berekend volgens de maatstaf in dat artikel genoemd).

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 en dakonderhoud.

4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.

5. In het tegenover gestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen een maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.

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

Artikel 17:

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daaraanvoorafgaande 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 plaatsgevonden.

3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepenningen 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 worden gesteld.

Artikel 18:

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

Artikel 19:

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen vereniging van eigenaren.

2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t Burgerlijk Wetboek.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Artikel 20:

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

2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren van het Flatgebouw "EUROPAFLAT", en is gevestigd te BEVERWIJK.

3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw, alsmede de exploitatie van het appartement met het indexcijfer 1 bestemd voor wasserette en voorts het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en het beheer van eventuele schadepenningen.

4. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening.

5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.

6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.

7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een solide Nederlandse Bankinstelling, tot welk safeloket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.

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

VERGADERINGEN VAN EIGENAREN

Artikel 21:

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Beverwijk.

2. Jaarlijks in de maand januari zal een vergadering worden gehouden waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig acht, 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 wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaar te zijn.

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 met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.

7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

Artikel 22:
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638i 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: negentig en is verdeeld als volgt:

de eigenaar van het appartement 5 (garage op de begane grond): negentien stemmen;

de eigenaar van het appartement 4 (bankgebouw op de begane grond): zeven stemmen;

de eigenaar van het appartement 3 (café-restaurant annex snackbar) op de begane grond: zes stemmen;

de eigenaar van het appartement 1 (wasserette op de begane grond): een stem;

elke eigenaar van een der appartementen 18, 31, 44 en 57 (vierkamerwoning met bergruimten): twee stemmen;

elke eigenaar van een der appartementen 6 tot en met 17, 19 tot en met 30, 32 tot en met 43, en 45 tot en met 56, (tweekamerwoning met bergruimten): een stem;

5. Ten aanzien van de zaken, bedoeld in artikel 15 lid 2 en 3 kunnen alleen door de eigenaren van de appartementen 6 tot en met 57 (woningen) stemmen worden uitgebracht; ieder van deze eigenaren brengt daaromtrent een stem uit in een stemmentotaal van tweeënvijftig.

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 gerede hunner bevoegd de te Beverwijk competente Kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 24:
Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.

Artikel 25:
1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte 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.

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

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 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 26:

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.

3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van f. 4.000,-- (zegge: Vierduizend Gulden) te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.

In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.

4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte stemmen.

De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

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

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.

3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT

Artikel 29:
Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het reglement of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s 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.

4. In afwijking van het vorenstaande voor wat de wijze van benoeming betreft wordt voor de eerste maal tot administrateur benoemd: [blanco in de bron]

Hem wordt in afwijking van het in lid 3 bepaalde, tot de vergadering anders beslist, een beloning van [blanco in de bron] Gulden per jaar toegekend.

Artikel 31:
De administrateur vertegenwoordigt zowel in als buiten rechte 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. Voorzover in verband met de omstandigheid het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een bedrag van f. 1.000,-- (zegge: Eenduizend Gulden) te bovengaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen.

Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.

4. Hij is verplicht eenmaal per jaar van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.

5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken, betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

Artikel 33:
Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 638i Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van eigenaren".

Artikel 34:
1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.

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

Artikel 35:
Voor het overige worden rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

VERZEKERING

Artikel 36:
1. Het gebouw zal worden verzekerd bij 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, tweejaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.

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

Voor de eerste maal is een verzekering gesloten voor de tijd van vijf jaren bij de te ... gevestigde .. [gegevens niet ingevuld in de bron]

4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van f. 1.000,-- (zegge: Eenduizend Gulden) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.

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

5. De administrateur dient ervoor 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 schadeloosstelling 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 een of meer hypotheekhouders, die op een of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw f. 1.000,-- (zegge: Eenduizend Gulden) te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijke 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 een of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding f. 1.000,-- (zegge: Eenduizend Gulden) 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 gekweten".

6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638r 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 eigenaars 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.

OVERTREDINGEN

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, 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 f. 500,-- (zegge: Vijfhonderd Gulden) 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 het reservefonds.

Verantwoording van de transcriptie

Bron

De tekst is gecontroleerd aan Productie_1_Akte_van_Splitsing_1971.pdf, een scan van 17 pagina's. De eerder aangeleverde overschrijving is als hulpmiddel gebruikt en op gevonden afwijkingen gecorrigeerd. De akte van wijziging uit 2022 is buiten beschouwing gelaten.

R1 Overlappende tekst op bronpagina 1

De openingsformule en de tekst over het complexnummer staan in de scan gedeeltelijk over elkaar. De openingsformule is ontward; de passage over complexnummer 650 A is na de beschrijving van het splitsingsplan geplaatst. Deze leesvolgorde is gereconstrueerd. De lezing van de overdrukte notarisnaam is Bernardus Michaël Aloysius Batenburg; deze is niet door een afzonderlijk gewaarmerkt afschrift bevestigd.

R2 Beschrijving van de garage op bronpagina 1

Het woord vóór "en showroom" is gelezen als "kantoor". Het eerste deel is beschadigd of vervaagd. Dit is een contextuele reconstructie uit de scan, geen uit een model overgenomen gebouwgegeven.

Blanco gegevens

De datum van goedkeuring van het splitsingsplan, de eerste administrateur en diens beloning zijn in de scan niet ingevuld. Ook de gegevens van de eerste verzekeraar zijn niet ingevuld. Een model bevat geen betrouwbare gegevens voor deze specifieke akte.

Artikel 8 lid 1

De bankbepaling noemt indexcijfer 3, terwijl in de opsomming van de appartementen het bankkantoor indexcijfer 4 heeft. De bronvermelding 3 is behouden. De gemeentelijke boete luidt in de scan f10.000 en daarnaast f100 voor elke dag dat de overtreding voortduurt.

Artikel 12 lid 3

De verwijzing naar "het laatste lid van artikel 9" is behouden zoals zij in de scan staat. Artikel 9 heeft in deze tekst geen genummerde leden.

Artikel 15a lid 2

De scan noemt bediening en controle en vernieuwing. Voor de delen van de centrale verwarmingsinstallatie binnen de appartementen verwijst de scan naar artikel 13. Deze tekst is niet vervangen door een modelregeling.

Artikel 22 lid 4

De scan noemt een maximum van negentig stemmen. De uitgeschreven toedeling telt op tot 89; appartement 2 ontbreekt in die opsomming. Er is geen stemrecht toegevoegd. In de marge staat tevens een handgeschreven optelling met als uitkomst 89.

Artikel 32 leden 3 en 5

De zin "Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding" is teruggezet uit de scan. In lid 5 zijn ook "het beheer van de fondsen" en "en dat beheer" opgenomen overeenkomstig de scan.

Artikel 36 lid 5

De woorden over hypotheekhouders "die toestemming tot uitkering hebben gegeven" en "na verhoor of behoorlijke oproeping" zijn uit de scan overgenomen. Zij ontbraken in de eerdere overschrijving.

Handgeschreven opmerkingen

Niet opgenomen als aktetekst zijn de kanttekeningen, onderstrepingen, pijlen en rekensommen. Herkenbare opmerkingen betreffen onder meer “zie ook brief Batenburg dd 22-02-74” op bronpagina 1, “Warmte Verbruik” bij artikel 15a, “Zie ook art 20-4+5” bij artikel 19 en “(= schikkingen)” bij artikel 32. Losse drukfragmenten op bronpagina 2 zijn evenmin als zelfstandige bepalingen verwerkt.

Geraadpleegd vergelijkingsmateriaal

Modelreglement 1957, vastgesteld door de N.V. Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, via https://vverecht.nl/wp-content/uploads/2016/05/Modelreglement-1957.pdf. De nummering en verschillende regelingen wijken af. Dit model is niet aangemerkt als het toepasselijke reglement van Europaflat en is niet gebruikt om stemrechten, breukdelen of individuele gebouwgegevens aan te vullen.