

REGLEMENT VAN SPLITSING

betreffende het flatgebouw aan de Overste den Oudenlaan
nummers 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33,
35 en 35A te Aerdenhout, gemeente Bloemendaal.

+ + + +

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 B.W.
- b. "gebruiker" wordt bedoeld hij, die, hetzij als eigenaar, hetzij onder welke andere titel ook, het uitsluitend gebruik heeft van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a B.W.
- 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 1e lid, sub 50 van het B.W.

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 B.W. 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 schadepeningen, 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. Een en ander evenwel met volledige inachtneming van de bepalingen, opgenomen in een Akte van Transport, verleden voor notaris H.M. van Weel te Bloemendaal op 29 november 1956 (waarbij de onder en bij het flatgebouw gelegen grond door de N.V. Aannemersbedrijf W.Thunnissen te Heemstede werd aangekocht van de Gemeente Bloemendaal) in welke akte ten aanzien van de daadwerkelijk aan de flatwoningen te geven bestemming nadrukkelijk is bepaald dat elk der flatwoningen en de aangebouwde woning gedurende de tijd, dat zij voor bewoning geschikt en bestemd zijn, slechts blijvend zullen mogen worden gebezigd voor de bewoning door een alléénstaand persoon, door twee dames, of door een echt-paar, waarvan ieder der echtgenoten tenminste 50 jaar oud is.
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 opgemaakte, 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 eige-

naren 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 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 maandelijksse 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, respectievelijk de gebruiker van een 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 één jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen gepleegd wordt of wordt 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, respectievelijk de gebruiker andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het 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, respectievelijk de gebruiker. De oproeping geschiedt ten minste 14 dagen vóór de dag der vergadering, bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren. De eigenaar, respectievelijk de gebruiker 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 $\frac{2}{3}$ der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste $\frac{2}{3}$ 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 één maand na de 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.
7. Indien een eigenaar het recht van appartement, in overeenstemming met het in dit reglement bepaalde, ten gebruik 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 eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun 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 en gebruikers belang hebben, zoals buizen en leidingen e.d., zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij zullen de hierna vermelde bestemming van hun flats, niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering.
2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk gewijzigd zou worden.
3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het dakterras, de riolering, de centrale-verwarmingsinstallatie, de tuin, de electriciteitsinstallatie, de radio-antenne-installatie, de televisie-installatie, rijwielstalling en alle andere centrale voorzieningen, alsmede het buitenverfwerk.
Voorts dát gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke voordeuren, vestibule, hall, gangen, fietsenberging, het gedeelte van de particuliere voordeur, hetwelk is gericht naar de hallzijde, benevens alle andere (hiervoren niet specifiek genoemde-) gemeenschappelijke gedeelten. 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. Glas-schade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.
Glas-schade aan gemeenschappelijke gedeelten, te weten voordeurfronten aan weerszijden van de vestibule, portiekramen, alsmede ramen en/of ruiten welke zich bevinden in- of tot afsluiting van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten, komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen zal het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeld door een Huishoudelijk Reglement, dat zal worden vastgesteld en kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering, met een meerderheid van tenminste $\frac{3}{4}$ van het aantal uitgebrachte stemmen.
Op de wijziging of aanvulling van het Huishoudelijk Reglement

N. Elkm

- is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.
7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 1 B.W., 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.

1. De 4e titel van het 2e Boek van het B.W. is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10.

De gebruikers van de flats, gelegen direct onder het dak, zullen -voor zover de centraal aan te brengen installaties een niet afdoende voorziening vormen- moeten gedogen de installaties voor radio, televisie e.d., welke met toestemming van de vergadering op het dak worden aangebracht, terwijl zij mede het onderhoud en reparatie van zodanige installaties zullen moeten toestaan.

De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.

Artikel 11.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Iedere 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, zijn huisgenoten of van zijn personeel.
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 gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke hall of het trappenhuis en het daarin plaatsnemen van fietsen of andere voorwerpen.
2. De wanden van de hall 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 1e en 2e lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts 24 uur tot 's morgens 7 uur te verbieden.

Artikel 13.

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.

Het bovenstaande geldt niet voor de schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken flat heeft plaatsge-

had. 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 en indien niemand aansprakelijk kan worden gesteld, voor rekening van de eigenaren gezamenlijk.

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP

Artikel 14.

1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap voor de navolgende breukdelen gerechtigd:
 - die van het appartement met index 1 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 2 voor 13/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 3 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 4 voor 13/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 5 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 6 voor 13/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 7 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 8 voor 13/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 9 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 10 voor 13/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 11 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 12 voor 13/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 13 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement met index 14 voor 15/232 gedeelte
 - die van het appartement(garage) met index 15 voor 4/232 ged.
 - die van het appartement(garage) met index 16 voor 4/232 ged.
 - die van het appartement(garage) met index 17 voor 4/232 ged.
 - die van het appartement(garage) met index 18 voor 5/232 ged.
 - die van het appartement(garage) met index 19 voor 5/232 ged.
 - die van het appartement(garage) met index 20 voor 3/232 ged.
 - die van het appartement(garage) met index 21 voor 4/232 ged.
 - die van het appartement(garage) met index 22 voor 4/232 ged.
2. In gelijke verhouding als hiervoren sub 1 vermeld zullen de gemeenschappelijke baten tussen de eigenaren worden verdeeld, doch zijn laatstbedoelden (in zodanige verhouding) tevens verplicht bij te dragen in- en tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten; een en ander behoudens de kosten verbonden aan de centrale-verwarming, waarvoor verwezen wordt naar het bepaalde in artikel 16.

GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING

Artikel 15.

Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g, lid 1, sub 2 B.W. 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 onderhoud daarvan.
- b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voor zover 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 aanstelling van een administrateur en met de administratie van het gebouw.
- d. de kosten van rechtsgeding ingevolge het bepaalde in artikelen 638p, 4e lid en 638q B.W.
- e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan derde.
- f. de assurantie-premiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in art. 36, lid 1 bij vergaderingsbesluit

- besloten is.
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten en belastingen, een en ander voor zover geen afzonderlijke aanslagen worden opgelegd.
 - h. het schoonhouden, het onderhoud van de tuin alsmede het onderhoud en de verlichting van het trappenhuis, hall, gemeenschappelijke ingangen (en andere gemeenschappelijke gedeelten) benevens de kosten van de nachtveiligheidsdienst, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in art. 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.

Artikel 16.

1. a. De kosten van de brandstof, benodigd voor de centrale verwarmingsinstallatie worden, ten laste van de eigenaren, omgeslagen in verhouding tot het daadwerkelijk verbruik van de, tijdens de duur van het stookseizoen geproduceerde warmte. Zodanig verbruik wordt geregistreerd door -op kosten van de eigenaren- op de radiatoren te monteren warmtemeters; een en ander behoudens het bepaalde sub b.
- b. De kosten van brandstof, benodigd voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren, en wel ieder voor 1/13 gedeelte.
- c. De kosten en lasten welke verband houden met het gewone onderhoud en de bediening van de c.v., worden omgeslagen in dezelfde verhouding, als onder 1a vermeld.
2. Het onderhoud en de vernieuwing van dié gedeelten der centrale verwarmingsinstallatie, welke zijn gelegen binnen de flats, zijn voor rekening van de onderscheiden eigenaren, ingevolge het bepaalde in artikel 13.
3. De kosten van het waterverbruik (te registreren door enige in het flatgebouw te plaatsen meters) zullen worden omgeslagen op basis van het -in de betreffende flatwoningen- aantal tappunten.

Artikel 16a.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in art. 15, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderswerk zal telkenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Door ieder der eigenaren zal ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag, naar boven afgerond tot een veelvoud van f 10,--; eerstmaal per de eerste van de maand, zoals alsnog door bedoelde functionaris vast te stellen.
Zolang een nieuwe begroting niet is samengesteld, 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 de reserve van het periodieke schilderswerk geboekt.
4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.
5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de admi-

ninstrateur te zijn aangemaand; een en ander voor zover niet verhaalbaar uit het reservefonds. Dit laatste ter beoordeling van de vergadering.

6. Indien een eigenaar niet binnen 3 dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan is hij hierover een rente verschuldigd van 8% 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 voorschotbijdrage die krachtens artikel 16 lid 2 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 plaatsgevonden.
3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremie en de beloning van de administrateur, voor zover 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 ponsd-ponsgewijze 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 o.m. aan centrale-verwarming en andere installaties 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, 3e en 5e lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t B.W.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Artikel 20.

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638g, lid 1 B.W.
2. De Vereniging draagt de naam van „VERENIGING VAN EIGENAREN VAN HET FLATGEBOUW „ELSWOUT“ TE AERDENHOUT“ en is gevestigd te Bloemendaal.
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, alsmede het beheer van het reservefonds en het beheer van eventuele schadepeningen.
4. De gelden van het reservefonds worden geïmponeerd op een afzonderlijke bank- of spaarbankrekening.

5. Over de in het vorig lid bedoelde gelden zal door de administrateur kunnen worden beschikt na verkregen machtiging van de vergadering.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.

VERGADERINGEN VAN EIGENAREN

Artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Bloemendaal of één van de randgemeenten.
2. Jaarlijks in de maand mei 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, door 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 achten, alsmede indien tenminste 2 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 zodanig termijn dat de verlangde vergadering binnen één 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, een plaatsvervangend voorzitter en eventueel meerdere bestuursleden 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.
In afwijking van het vorenstaande zal eventueel ook de echtgenoot van een vrouwelijk eigenaar als voorzitter, respectievelijk plaatsvervangend voorzitter kunnen optreden. Zodanige functionaris zal dan eveneens van rechtswege defungeren, zodra zijn echtgenote ophoudt eigenares te zijn.
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 8 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 vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op in geval 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 B.W., 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 14.
Ieder der eigenaren brengt zoveel stemmen uit als hij woonflats in het gebouw bezit.

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 verte enwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te Haarlem 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, daarin het woord te voeren en stem uit te brengen.

Artikel 25.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen heeft verkregen, 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 in geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanko stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben bevestigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22, lid 4 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 ver-

- gadering 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 1.000,- te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig is of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste $\frac{2}{3}$ 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, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
 5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan 2 weken en niet later dan zes weken na de eerste-, waarin terzake van de ahangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige eigenaren, mits met algemene stemmen. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden 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 W.v.K. 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, B.W. met dien verstande, dat het 3e 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. Aan de administrateur zal een door de vergadering vast te stellen beloning worden 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. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een bedrag van f 100,- 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- 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 's jaars 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 B.W., 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 B.W.

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 alsmede tegen stormschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijv. waterleidingschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid e.d.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten over-

- eenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag, of deze overeenstemming bestaat, (twee/drie/vijf)-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 f 1.000,- te boven gaan, te doen plaats en 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 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 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 één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rechten van appartementen 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,- te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden 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 zakelijke gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding 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 gekweten".
 6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638r B.W. 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 4 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 volzon 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,- 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 op het Reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de gezamenlijke eigenaren niet- of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

+++++