

Reglement van Spitsing

Inhoudsopgave

Artikel 1	Artikel 17	Artikel 30
Artikel 2	Artikel 18	Artikel 31
Artikel 3	Artikel 19	II. VERGADERING VAN EIGENAARS
Artikel 4	Artikel 20	Artikel 32
Artikel 5	Artikel 20a	Artikel 33
Artikel 6	Artikel 21	Artikel 34
Artikel 7	Artikel 22	Artikel 35
Artikel 8	Artikel 23	Artikel 36
Artikel 9	Artikel 24	Artikel 37
Artikel 10	Artikel 25	Artikel 38
Artikel 11	Artikel 25a	III HET BESTUUR VAN DE VERENIGING
Artikel 12	Artikel 26	Artikel 39
Artikel 13	Artikel 27	Artikel 40
Artikel 14	Artikel 28	Artikel 41
Artikel 15	I. ALGEMENE BEPALINGEN	Artikel 42
Artikel 16	Artikel 29	Overgangsbepalingen

A. DEFINITIES

Ⓜ Artikel 1

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. "de akte": de akte van splitsing;
2. "gebouw": de gebouwen (zijnde tien woontorens onderling verbonden) met toebehoren die in de splitsing zijn betrokken;
3. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
4. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
5. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of voor een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d.;
6. "privé-gedeelte": het gedeelte van de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
7. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé/gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
8. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;
9. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876b van het Burgerlijk Wetboek;
10. "Bewonersraad": de raad als bedoeld in artikel 42 van dit reglement.

B. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Ⓜ Artikel 2

1. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek/ en traliwerk. Voorts worden daartoe gerekend de ruimten ten algemene nutte zoals loopstraten, vluchtwegen, patio's en dergelijke, voorts de ruimten ten algemene nutte andere dan de overige hiervoor genoemde gemeenschappelijke gedeelten, alsmede de doorgang tussen de torens I en II, waarvan de grond in de uitgifte in erfpacht is begrepen met dien verstande evenwel, dat ten aanzien van deze onderdoorgang de onderhoudsplicht van het wegdek alsmede van de daarin door de Gemeente aan te brengen buizen, leidingen of andere voorwerpen aan de grond eigenares toevalt, terwijl van bedoelde grond als openbare weg gebruik zal worden gemaakt en de Gemeente boven die grond aan het gebouwde zoveel lichtpunten aanbrengt en onderhoudt als zij nodig zal oordelen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden medegerekend het bellentableau alsmede de brievenbussen en voorts de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren in de privé-gedeelten doch met inbegrip van de radiatorcransen in de privé-gedeelten) voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de rioering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Ⓜ Artikel 3

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

Ⓜ Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het recht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars of gebruikers.

Ⓜ Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf van korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De gemeenschappelijke gedeelten mogen door de eigenaars en gebruikers niet worden gebruikt voor het ophangen casu quo aanbrengen van voorwerpen, waaronder decoraties en mededelingen.
3. De administrateur kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken, dit laatste nadat betrokkene in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.

Ⓜ Artikel 6

1. Iedere op- aan- of onderbouw zonder de toestemming van de Bewonersraad is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en uitstekende voorwerpen mag volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement slechts geschieden met toestemming van de Bewonersraad.
3. Een door de Bewonersraad verleende toestemming kan worden ingetrokken nadat betrokkene in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.

4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Ⓜ Artikel 7

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

Ⓜ Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 39 bepaalde.

C. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN PRIVÉ-GEDEELTEN.

Ⓜ Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De in dit artikel bedoelde privé-gedeelten zijn bestemd voor particulier gebruik overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming, benevens, voor zover het een woning betreft, tot bewoning.

De eigenaar/gebruiker mag voormeld gebruik combineren met gebruik uitoefening van zijn vak of beroep, mits dit laatste geen hinder toebrengt aan de overige eigenaars/gebruikers en mits daartoe toestemming van de Bewonersraad is verkregen.

Een door de Bewonersraad verleende toestemming kan om gewichtige redenen worden ingetrokken, nadat de betrokken eigenaar/gebruikers in de gelegenheid is gesteld vooraf te worden gehoord.

Een gebruik, dat afwijkt van de in de eerste alinea van dit lid 2 bedoelde bestemming, is slechts goedgekeurd met toestemming van de Bewonersraad.

De Bewonersraad kan bij het verlenen van deze toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken, nadat betrokkene in de gelegenheid is gesteld dienaangaande te worden gehoord.

3. In geval van wijziging van de bestemming van een privé-gedeelte is artikel 875 1 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat van veranderingen in de zin van artikel 875 1 van het Burgerlijk Wetboek geen sprake is bij wijziging van grootte of aantal van de afzonderlijke ruimten in een appartementsrecht, waar de bouwtechnische constructie van de betrokken appartementsrechten juist zodanig is, dat de appartementseigenaars te hunner keuze tot de hierbedoelde wijzigingen kunnen overgaan.

Ⓜ Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheidingvormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé-gedeelte, benevens de reparatie en de vervanging van de radiatoren, met uitzondering van de radiatorcransen.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

1. De eigenaars of gebruiker van de privé-gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.

Hetzelfde geldt ten aanzien van het gebruik van de daken als vluchtwegen alsmede ten aanzien van de op de daken aan te brengen centrale verwarmingsinstallatie (ketelhuis), ventilatieruimten en liftinstallaties (machinekamer) welke vermelding in dit artikel niet limitatief is.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen als voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 12

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

Artikel 13

Het voortbrengen van geluidsoverlast is verboden.

Artikel 14

1. Alle privé-gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade (met uitzondering van glasschade conform artikel 10 lid 6) die veroorzaakt is aan het onroerend goed door een evenement dat buiten de betrokken privé-gedeelten heeft plaats gehad.

In dat geval komt de schade voor eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in het privé-gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk,

onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

☒ Artikel 15

1. De vierde titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.
2. Het is evenmin zonder toestemming van de administrateur geoorloofd tegen de muren platen of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de daarboven gelegen etage.
3. Een reeds verleende toestemming kan worden ingetrokken nadat de betrokkene in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.

☒ Artikel 16

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

D. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.

☒ Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

1. Die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
2. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
3. de schulden en kosten van de vereniging;
4. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
5. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
6. de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
7. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
8. de kosten van brandstof, de elektriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de actie daaromtrent een afwijkende regeling bevat; de canonverplichting van de Vereniging van Eigenaars waaronder die voor de betreffende appartementsrechten welke aan de vereniging in eigendom toebehoren;
9. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

E. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING EN BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

▣ Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2.
 1. Met ingang van een nader door de administrateur te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de Vereniging bij wijze van voorschotbijdrage per drie maanden worden overgemaakt één/vierde gedeelte van hun (op basis van het bepaalde in artikel 23 berekende) aandeel in de volgens lid 1 van dit artikel begrote gezamenlijke schulden en kosten, bij welk bedrag gevoegd wordt één/vierde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 39 lid 6 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een nader door de administrateur te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.
 2. Indien een vergadering, waarin de begroting ter goedkeuring aan de vergadering wordt voorgelegd, later plaatsvindt dan de ingangsdatum van het boekjaar, waarop de begroting betrekking heeft, zal de door de eigenaars per drie maanden te betalen voorschotbijdrage als bedoeld in de aanhef van lid 2a van dit artikel door de administrateur voorlopig worden vastgesteld op basis van de begroting van het voorafgaande boekjaar.
3. Het in het navolgende lid bedoelde boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar, met dien verstande dat het eerste boekjaar zal lopen tot en met eenendertig december negentienhonderd vijfenzeventig.
4. Na afloop van elk boekjaar wordt ter berekening van de door iedere eigenaar verschuldigde definitieve bijdrage overeenkomstig het bij artikel 23 bepaalde, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de opbrengsten, kosten en schulden van dat boekjaar worden opgenomen, tot welke schulden en kosten ook gerekend zullen worden de in lid 1 bedoelde naar tijdsduur evenredige gedeeltes van de kosten van periodiek schilderwerk en periodieke noodzakelijke vernieuwingen. De op de laatste kosten betrekking hebbende begrotings-, respectievelijk exploitatieposten zullen voorzover in enig jaar niet uitgegeven, telkenjare worden overgebracht naar een speciale bestemmingsreserve (waarover door de administrateur -zulks te zijner beoordeling-periodiek kan worden beschikt) zonder geacht te worden te behoren tot of deel uit te maken van het in artikel 31 genoemde reservefonds en zonder de desbetreffende posten op enigerlei wijze in aanmerking zullen worden genomen ter berekening van eventuele exploitatieoverschotten als bedoeld in het volgende lid van dit artikel.
5. Overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van een bepaald boekjaar zullen naar de daarop betrekking hebbende speciale bestemmingsreserves worden overgeboekt, zonder dat er sprake is van het reservefonds als bedoeld in artikel 31 van dit Reglement.
6. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan kan worden voorgesteld, mits de bestemmingsreserves toereikend zijn, deze tekorten ten laste van bedoelde reserves te brengen, terwijl de eigenaars het dan nog resterende tekort binnen één maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, moeten aanzuiveren.
7. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorig lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarvoor rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.

Artikel 27 is niet van toepassing.

▣ Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen achttien maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 7 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld

omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3b, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

F HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVEGEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Ⓜ Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de Bewonersraad na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven. Het bepaalde in dit lid geldt niet voor zover als eigenaar optreedt de Vereniging van Eigenaars dan wel één of meerdere van de woningbouwcorporaties die het gebouw hebben gesticht. Deze eigenaars dienen er voor zorg te dragen dat de ingebruikgeving onder welke titel ook aan derde, de belangen van de andere eigenaars niet op onredelijke wijze benadeelt.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

■ Artikel 20a

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

Ⓜ Artikel 21

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

Ⓜ Artikel 22

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

G. AANDELEN, DIE DOOR SPLITSING ONTSTAAN EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE REKENING ZIJN.

☒ Artikel 23

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de navolgende breukdelen:
 - De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1, 2, 3, 5, 56, 57, 107, 246, 247, 343, 344 en 376, elk voor één/zeventienhonderd-vierenzestigste gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsrechten rechtgevend, zoals in de akte van splitsing omschreven, op het uitsluitend gebruik van een tweekamerwoning (hierna ook wel kortheidshalve aangeduid als de eigenaars van tweekamerwoningen): elk voor drie/zeventienhonderd vierenzestigste gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsrechten rechtgevend zoals in de akte van splitsing omschreven, op het uitsluitend gebruik van een vijfkamerwoning respectievelijk een cascowoning (hierna kortheidshalve ook wel aangeduid als de eigenaars van vijfkamerwoningen respectievelijk cascowoningen): elk voor vijf/zeventienhonderd vierenzestigste gedeelte.
2. De gemeenschappelijke baten, waaronder medebegrepen de baten bij eventuele verkoop van de appartementen, welke aan de Vereniging van Eigenaars in eigendom behoren, worden tussen de eigenaars van de tweekamerwoningen en die van de vijfkamerwoningen respectievelijk de cascowoningen, verdeeld dan wel verrekend in de verhouding als in lid 3b van dit artikel bepaald.

3. A. De jaarlijkse stookkosten en de onderhoudskosten aan de centrale verwarmingsinstallatie (alsmede eventuele reserveringen voor dit onderhoud) zullen worden betaald door ieder van de eigenaars van de appartementsrechten voor één/zeventienhonderd-zesenzeventigste gedeelte en door ieder van de eigenaars van de vijfkamerwoningen respectievelijk cascowoningen voor twee/zeventienhonderd-zesenzeventigste gedeelte.

**Dit artikel 23 sub A is gewijzigd op 31 oktober 1988.
Zie voor de tekst de bijlage aan het eind van dit document.**

(1) B. Alle overige kosten en schulden, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, zullen worden gedragen door ieder van de eigenaars van de tweekamerwoningen voor drie/zeventienhonderd tweeënvijftigste gedeelte en door ieder van de eigenaars van de vijfkamerwoningen respectievelijk cascowoningen voor vijf/zeventienhonderd tweeënvijftigste gedeelte,

Alles behoudens het hierna in lid 4 van dit artikel bepaalde.

4. Bij verkoop van één of meer van de appartementsrechten indexnummers 3, 5, 343 en 344 aan anderen dan de Vereniging van Eigenaars zal bij de met de kopers dier appartementsrechten te sluiten overeenkomsten de bijdrage van die kopers in de kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, worden geregeld eventueel in afwijking van het in het vorige lid van dit artikel bepaalde. In geval van een dergelijke afwijkende regeling zullen de eigenaars van de overige appartementsrechten in de desbetreffende gemeenschappelijke kosten bijdragen in de in het vorige lid van dit artikel vastgelegde verhouding, nadat op die kosten allereerst in mindering is gebracht hetgeen de kopers van één of meer der appartementsrechten indexnummers 3, 5, 343 en 344 meer zullen

bijdragen dan het geval zou zijn geweest indien bedoelde appartementsrechten eigendom van de Vereniging van Eigenaars zouden zijn gebleven.

H. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE-GEDEELTEN

Ⓜ Artikel 24

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik en uitoefent en die:
 1. De bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement, of de bepalingen bedoeld in artikel 87c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 2. Zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de administrateur een waarschuwing worden gegeven, nadat betrokkene op een termijn van veertien dagen door hem in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedraging binnen een jaar andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd 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 in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. VERVREEMDING EN BEZWARING VAN HET APPARTMENTSRECHT.

Ⓜ Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling. Een appartementseigenaar is slechts bevoegd tot splitsing in appartementsrechten van zijn appartementsrecht na verkregen toestemming van de Bewonersraad.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

4. De administrateur brengt terzake vervreemding van appartementsrechten kosten in rekening aan de verwaander, één en ander nader te regelen in het huishoudelijk reglement.

Ⓜ Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de Bewonersraad te vragen alvorens het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20 a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. Ingeval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn gezin, van het privé-gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hen mocht worden toegewezen. Iedere gegadigde zal aan de administrateur onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20 a lid 1.
3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn in het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen en – in afwijking van artikel 20 – aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning zal worden overgeschreven in de openbare registers, gelijktijdig met het afschrift. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

J. REGELING OMTRENT VERZEKERING

Ⓜ Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder inbegrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekering wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. De administrateur is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepeningen, indien deze één duizendste gedeelte van het totaal verzekerde bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te slorten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien

verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of wederopbouw van het gebouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van twee duizend vijfhonderd gulden (f 2.500,- / € 1.134,45) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomst de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekreten."
6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 878 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23 lid 3b, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 1 van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. OVERTREDINGEN

Ⓜ Artikel 27

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het Reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gehoor geeft aan de waarschuwing kan de Bewonersraad hem een boete opleggen van één procent van het totaal van de laatst vastgestelde begroting met een maximum van tweeduizend gulden (f 2.000,- / € 907,56), 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 in lid 2 bepaalde geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt. Het in dit artikel bepaalde zal niet van toepassing zijn op verschuldigde boete.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

L. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Ⓜ Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de Bewonersraad.
2. De regels als bedoeld in artikel 876c van het Burgerlijk Wetboek zullen in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

M. OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN STATUTEN VAN DEZE VERENIGING.

Ⓜ I. ALGEMENE BEPALINGEN

Ⓜ Artikel 29

1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f, 1e lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam Vereniging van Eigenaars Gouden Leeuw nummers 105 tot en met 1040, en is gevestigd te Amsterdam.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

■ Artikel 30

De activa van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd ingevolge de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten of activa.

Ⓜ Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 39 lid 4, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening, ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de Vereniging van Eigenaars en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de Bewonersraad worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bezwaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

Ⓜ II. VERGADERING VAN EIGENAARS

Ⓜ Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de Bewonersraad te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 4 door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden, zo dikwijls de administrateur, Bewonersraad of de voorzitter van de vergadering zulks nodig achten, alsmede indien ten minste vijftig eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een 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 dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met inachtneming van een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek I van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Ⓢ Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt vierduizend negenendertig stemmen, waarbij aan de appartementsrechten 1, 2, 5, 56, 57, 107, 246, 247 en 377 elk één stem toekomt en aan alle overige appartementsrechten elk tien stemmen.

Ⓢ Artikel 34

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

Ⓢ Artikel 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de

vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Ⓜ Artikel 36

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 geachte 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 en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Ⓜ Artikel 37

Alleen door de vergadering kan worden besloten tot het aangaan van overeenkomsten – andere dan het normaal beheer betreffende – waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, die zich over een langere periode dan één jaar uitstrekken.

Ⓜ Artikel 38

1. Van het behandelde in de vergadering wordt tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is te dezen van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

Ⓜ III HET BESTUUR VAN DE VERENIGING

Ⓜ Artikel 39

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. De vergadering zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen, aan wie bij ontstentenis van de administrateur dezelfde bevoegdheden en verplichtingen toekomen als aan deze laatste.
2.
 1. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden genoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3.

1. De bevoegdheden van de administrateur respectievelijk diens plaatsvervanger omvatten behalve het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw alsmede van de activa van de vereniging (waaronder in het bijzonder begrepen het normale beheer van de appartementsrechten, indexnummers 3, 5, 343 en 344, zolang deze aan de vereniging toebehoren) en behoudens de bij dit reglement uitdrukken aan de vergadering en/of Bewonersraad toegekende bevoegdheden, het bestuur van de vereniging in de ruimste zin van het woord, met dien verstande dat hij voor uitgaven, welke niet het normaal beheer betreffen en een bedrag van vijftigduizend gulden (f 50.000,- / € 22.689,01) te boven gaan, de goedkeuring van de vergadering van eigenaars behoeft zoals hierna bepaald. Als uitgaven, welke het normale beheer betreffen, worden ongeacht de hoogte dier uitgaven en de periode waarover deze zich uitstrekken onder meer beschouwd de uitgaven voor liftonderhoud, voor schoonmaakwerkzaamheden, voor aansluiting op een centrale antennesysteem, alsmede het verhuren of anderszins in gebruik geven van de appartementen, die eigendom van de Vereniging van Eigenaren zijn. Het bepaalde bij artikel 20 en volgende is op deze appartementen niet van toepassing.

4.

1. Besluiten door de vergadering tot goedkeuring van uitgaven, welke niet het normale beheer betreffen en welke een bedrag van vijftigduizend gulden (f 50.000,- / € 22.689,01) te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot de vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In de vergadering zullen over de aanhangige onderwerpen besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
 2. Besluiten tot vervreemding of bezwaring van aan de vereniging toebehorende appartementsrechten, kunnen slechts worden genomen door de vergadering. De desbetreffende besluiten kunnen slechts rechtsgeldig worden genomen op de wijze als hiervoor onder a) vermeld.
5. Het in het vorige lid onder a) bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die voorkomen op de overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 door de vergadering vastgestelde jaarlijkse begroting, voorzover deze posten niet meer dan tien procent overschreden worden, en voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
 6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het 4e lid bepaalde goedkeuring tot het doen van een uitgave wordt verleend, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. Uitgaven waarvoor de goedkeuring is verleend als hiervoor vermeld, kunnen eerst geschieden wanneer de daarvoor benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
 7. Het in lid 4 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van – nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties – voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
 8. Voor zover vorenstaande bepalingen afwijken van de bepalingen van artikel 876 e Burgerlijk Wetboek , prevaleren de bepalingen van dit reglement.

Ⓜ Artikel 40

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld

in de artikelen 875p lid 2 en 875q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hen bijgewerkt.

Ⓜ Artikel 41

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

N. BEWONERSRAAD

Ⓜ Artikel 42

1. De bewonersraad, bestaande uit tien leden en tien plaatsvervangende leden, wordt door de algemene vergadering benoemd en ontslagen. Per woontoren kan slechts één eigenaar van een in die woontoren gelegen appartementsrecht lid respectievelijk plaatsvervangend lid van de Bewonersraad zijn. Het plaatsvervangend lid kan alleen de plaatsvervanger zijn van een appartementseigenaar in dezelfde woontoren. Bij ontstentenis van zowel een lid als diens plaatsvervangend lid, kan door de overige leden (casu quo plaatsvervangende leden) van de Bewonersraad tijdelijk een tweede plaatsvervangend lid worden aangewezen, mits deze eigenaar is van een appartementsrecht gelegen in dezelfde woontoren als dat van het lid en diens plaatsvervangend lid, voor wie hij als tijdelijk tweede plaatsvervanger optreedt. Het huishoudelijk reglement kan nadere regels omtrent de verkiezing van de leden van de Bewonersraad geven.
2. De leden van de Bewonersraad worden gekozen voor de duur van vijf jaren.
3. De leden van de Bewonersraad kunnen te allen tijde door de vergadering van eigenaars al dan niet op eigen verzoek worden ontslagen.
4. In geval van vacatures wordt daarin voorzien door de vergadering door benoeming van een appartementseigenaar die eigenaar is van een appartementsrecht dat gelegen is in dezelfde woontoren als dat van degene, in wiens vacature moet worden voorzien.
5. De voorzitter respectievelijk plaatsvervangend voorzitter van de Vereniging van Eigenaars is qualitate quo voorzitter respectievelijk plaatsvervangend voorzitter van de Bewonersraad, mits zulks verenigbaar is met het in lid 1 van dit artikel bepaalde. Indien zulks onverenigbaar zou zijn, voorziet de Bewonersraad zelf in het voorzitterschap en/of het plaatsvervangend voorzitterschap van de raad.
6. De Bewonersraad regelt zelf zijn werkzaamheden en neemt zijn besluiten bij gewone meerderheid van stemmen.
7. Besluiten van de Bewonersraad zullen slechts genomen kunnen worden in een vergadering waarin tenminste zeven leden tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Met een besluit van de vergadering wordt gelijkgesteld een schriftelijk ter kennis van de leden gebracht voorstel, waarmee alle leden zich schriftelijk akkoord hebben verklaard.
8. In alle gevallen, waarin volgens het bepaalde in dit reglement de toestemming of goedkeuring van de bewonersraad is vereist, zal deze (schriftelijk) aangevraagd worden bij de administrateur. De administrateur draagt er zorg voor, dat de bewonersraad ten spoedigste, en voor zoveel nodig met inachtneming van een termijn als in het reglement bepaald, bijeenkomst ter beslissing op de ingediende verzoeken, en dat deze beslissing op deze verzoeken ter kennis van de belanghebbenden worden gebracht.
9. Op besluiten van de bewonersraad is het bepaalde in artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
10. Het bepaalde in artikel 38 van dit Reglement is van overeenkomstige toepassing.

Ⓜ Overgangsbepalingen

In afwijking van het hiervoor bepaalde:

1. Wordt voor de eerste maal tot administrateur aangewezen De Boer, Den Hartog, Hoofd-Beheer B.V. gevestigd te Amsterdam.

2.

Bijlage 1 Wijziging Reglement van Splitsing Art. 23 sub 3A (31 oktober 1988)

Doc.nr. 31210/JB

Deb.nr. 03 000 101

Kenmerk: 86.1646

WIJZIGING REGLEMENT.

Op eenendertig oktober negentienhonderd achtentachtig verscheen voor mij Mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris ter standplaats Amsterdam:

De heer Hendrik Adriaan Sweers, makelaar onroerend goed, wonende te Nieuwkoop, te dezen handelend als administrateur van de te Amsterdam gevestigde Vereniging van Eigenaars "Gouden Leeuw nummers 105 tot en met 1040", zulks ter uitvoering van na te melden besluit van de vergadering van appartementseigenaren tot reglementswijziging na verkregen machtiging van de Kantonrechter.

De comparant verklaarde dat:

Bij akte van splitsing in appartementsrechten op zestien december negentienhonderd vienzeventig voor P.L. van Dijk, ambtsvoorganger van mij, notaris, verleden, is vastgesteld een modelreglement als bedoeld in artikel 875e sub d van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, waarbij ondermeer werd bepaald, dat werd opgericht een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, welke akte is gerectificeerd blijkens een akte op drie maart negentienhonderd vijfzeventig voor genoemde notaris Dijk verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op zeven maart negentienhonderd vijfzeventig in deel 5000 nummer 26.

Van deze vereniging zijn thans van rechtswege lid de eigenaren van de appartementsrechten in de tien woontorens met toebehoren, plaatselijk bekend te Amsterdam-Bijlmermeer aan Gouden Leeuw nummers 105 tot en met 1040, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 68 A, appartementsindices 1 tot en met 412.

Gemelde appartementsrechten maken deel uit van het voortdurend recht van erfpacht van percelen grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente Amsterdam met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, omvattende tien woontorens met toebehoren, plaatselijk bekend te Amsterdam-Bijlmermeer aan Gouden Leeuw nummers 105 tot en met 1040, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L nummers 65 en 66.

In de vergadering van de vereniging, waarvan op tweeëntwintig mei negentienhonderd zesentachtig door mij, notaris, proces-verbaal is opgemaakt, is ondermeer aan de orde gekomen wijziging van artikel 23 lid 3 sub a van het Reglement van Splitsing, waarvan de tekst vooraf aan alle leden is toegezonden en in welke tekst tijdens de bespreking door de vergadering geen redactionele wijzigingen zijn aangebracht.

Op verzoek van de voorzitter der vergadering is het bestuur van de vereniging door de vergadering gemachtigd de machtiging van de Kantonrechter als bedoeld bij artikel 876m lid 1 van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek aan te vragen, welk verzoekschrift de dato zevenentwintig april negentienhonderd zevenentachtig op negenentwintig april negentienhonderd zevenentachtig ter griffie van het Kantongerecht te Amsterdam is ingekomen.

Bij uitspraak van de Kantonrechter te Amsterdam de dato zestien augustus negentienhonderd achtentachtig Rep. II-6476/87, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht, is vervolgens beschikt als volgt:

Machtigen verzoekster om lid 3a van artikel 23 van het Reglement van Splitsing van Eigendom van verzoekster aldus te wijzigingen dat de tekst als volgt zal luiden.

“ Ten aanzien van de brandstofkosten van verwarming en van levering van warm water, alsmede alle aan de verwarming- en warmwaterlevering verbonden kosten, zoals elektriciteit, onderhoud en reserveringen gelden de navolgende bepalingen:

1. De brandstofkosten van verwarming- en warmwaterlevering worden door de eigenaars gedragen naar evenredigheid van het gebruik, zoals dat door de daartoe aangebrachte meetapparatuur zal worden aangegeven. Onder deze brandstofkosten worden mede gerekend de kosten van meteropname en gebruiksberekening. Bij de berekening van het individuele gebruik zal in aanmerking worden genomen die ligging van het desbetreffende appartement voor zover die ligging een afwijking van het genormaliseerd gebruik veroorzaakt, zulks naar het uitsluitend oordeel van het betreffende servicebedrijf.

De eigenaars en gebruikers zijn verplicht na behoorlijke voorafgaande kennisgeving toegang te verlenen tot het appartementsrecht voor meteropname. Bij weigering van toegang is de administrateur bevoegd een bedrag in rekening te brengen overeenkomende met het maximaal waargenomen verbruik over de desbetreffende periode van vergelijkbare appartementsrechten.

Bij vervreemding van het appartementsrecht is de eigenaar gehouden een door de administrateur vast te stellen depot te storen als voorschot op de afrekening aan het einde van het stookjaar.

Artikel 25 lid 2 vindt ten deze toepassing.

Het stookseizoen loopt van een juli tot en met dertig juni van het volgend jaar.

2. Alle overige kosten van verwarming en warmwaterlevering zullen door de eigenaars worden gedragen als volgt:

Voor een/zeshonderd zesenzeventigste (1/676) gedeelte door ieder van de eigenaars van de tweekamerwoningen en voor twee/zeshonderd zesenzeventigste (2/676) gedeelte door ieder van de eigenaars van de vijfkamerwoningen respectievelijk de cascowoningen.”

Ter uitvoering dezer heeft de comparant verklaard woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en mij, notaris, ondertekend,
(getekend) H.A. Sweers, S.J.J. Wiersma (officiële handtekeningen op fysiek exemplaar van de Vereniging van Eigenaars).