

## REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

VAN

SPAARNEBORGH V Ravellaan 1 t/m 22 TE HEEMSTEDEN

De tekst van dit document is een samenvoeging van relevante bepalingen van de

**Akte van Splitsing** van Spaarneborgh V Ravellaan 1 t/m 22 te Heemstede met het

**Modelreglement van Splitsing en Eigendom** (februari 1973)

Toelichting:

Bij de koop van een appartement ontvangt de nieuwe eigenaar (meestal van de notaris) de Akte van Splitsing (AvS) en het Modelreglement. Deze twee documenten horen bij elkaar. Naar de AvS wordt verwezen in de koopakte, en naar het Modelreglement (een los boekje) in de AvS. Omdat de AvS voor Spaarneborgh V op 27 punten het Modelreglement heeft gewijzigd is het lastig om een goed overzicht te krijgen. Bijgaand zijn deze twee documenten samengevoegd tot één geheel dat eenduidig aangeeft wat de rechten en plichten van de bewoners zijn. Daar waar verwijzingen naar het B.W. worden vermeld is opgenomen de relevante tekst volgens het nieuwe B.W.

**Akte van Splitsing** Spaarneborgh V is vastgesteld op 21 juni 1977 voor notaris Mr.M.J.V Kloeck te Heemstede verleden.  
"Hierin is toepasselijk verklaard het REGLEMENT VAN EIGENDOM (hierna te noemen "**Modelreglement**", zoals dit door de Koninklijke Broederschap van Notarissen in Nederland is vastgesteld in de maand februari 1973, en hetwelk is overgeschreven ten voormelde hypotheekantore op 1 maart 1973 in deel 2987 nummer 98 met in achtneming van het volgende: *(volgen de 27 punten waarop het Modelreglement wordt gewijzigd voor Spaarneborgh V)* Waarvan AKTE."

De 27 wijzigingen door de AvS zijn in het Modelreglement in de tekst *cursief* aangebracht, met vermelding van het betreffende, wijzigende, artikel van de AvS.

N.b.: Navraag bij notariskantoor Kloeck en Einarson te Heemstede op 12 oktober 2004 heeft bevestiging opgeleverd dat er geen wijzigingen in de AvS zijn aangebracht na de datum van passering van de akte.

Bijgewerkt t/m november 2004.

**REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM**  
**VERENIGING VAN EIGENAARS SPAARNEBORGH V**

**A. Definities**

**Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 (thans art. 5:124) van het B.W.;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b (thans art. 5:125) van het B.W.;

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

**Artikel 2**

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, (*vlucht-*)galerijen, terrassen *voor zover blijkens voormeld plan niet tot privé-gebruik bestemd*, en gangen *met de daarin aanwezige brand- of tochtdeuren*, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, *brandtrappen*, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliewerk, *een en ander ongeacht of die zaken al of niet bestemd zijn tot gebruik van appartementseigenaars en/of derden; (aangepast, zie AvS punt 1).*
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen *en leidingkokers*, met name voor centrale verwarming, met uitzondering van de radiatoren en radiatorcranken in de privé-gedeelten, *voor water verwarming*, voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de elektriciteit- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie, en de systemen voor oproep, en deuropeners, *alsmede de verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke ruimten, een en ander ongeacht of die zaken al of niet bestemd zijn tot gebruik van appartementseigenaars en/of derden. (aangepast, zie AvS punt 1).*

### **Artikel 3**

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

### **Artikel 4**

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

*Van de verbindingsdeuren tussen het gebouw Spaarneborgh III en het gebouw Spaarneborgh V moet steeds gebruik gemaakt kunnen worden om te komen van en te gaan naar de genoemde gebouwen. Onverminderd de ten behoeve van derden te vestigen erfdiensbaarheden strekt één van de ventilatiekanalen inde gemetselde schoorsteen, welke leidt vanaf de begane grond langs de woningen Ravellaan nummers 1,4,7,10 en 13 tot uitsluitend gebruik van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1; de plaatstalen ventilatiekokers in de bergingen, waarvan de appartementsrechten met indexnummers 16 en 19 het recht op uitsluitend gebruik geven, dienen ter ontluchting van de parkeerruimte. (toegevoegd in aangepaste vorm, zie AvS punt 2)*

### **Artikel 5**

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden, vloeren en/of plafonds van een hall, de passage en van een trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke (*aangepast, zie AvS punt 3a*)
3. (*vervalt, zie AvS punt 3b*)

### **Artikel 6**

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

### **Artikel 7**

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

### **Artikel 8**

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

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

### Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen bestemming (*dit gedeelte omvat "woning met berging" voor elk der appartementsrechten met indexnummers 2 t/m 23 en "parkeerruimte" voor het appartementsrecht met indexnummer 1, zie AvS punt 5*). Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
3. In geval van wijziging van de bestemming van de privé gedeelte is artikel 875 I (thans art. 5:119) lid 2 van het B.W. van toepassing.

### Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, en tegelwerk, de plafonds, de 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 scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcranken. *Het aanbrengen van naamborden op de privé-voordeuren mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering van eigenaars, of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement (toegevoegd, zie AvS punt 6).*
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 gedeelten 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 (thans art. 5:121) van het B.W. vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker. *Glasschade aan een schuifdeur, welke vanuit de woning toegang geeft tot het terras, dient in ieder geval met isoleerglas hersteld te worden. (toegevoegd, zie AvS punt 7)*
7. *In een woning mogen geen geluidsoverlast bezorgende vloeren of vloerbedekking, zulks ter beoordeling van de vergadering, worden aangebracht. (toegevoegd, zie AvS punt 8)*
8. *De uittrapbare en/of beweegbare hekken op de balkons mogen niet van aard of constructie veranderd worden en mogen niet met een slot of anderszins worden afgesloten; zij dienen te allen tijde -ingeval van brand of andere calamiteit- gebruikt te kunnen worden door andere eigenaars. Indien over de uitvoering van dit artikel twijfel bestaat, beslist de vergadering. (toegevoegd, zie AvS punt 8).*

### **Artikel 11**

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie e.d., welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.
3. *Het is de vereniging en/of elke afzonderlijke eigenaar verboden buitenshuis een antenne te hebben die niet behoort tot de centrale antenne installatie voor radio- en televisieontvangst, waarop onder andere alle woningen van Spaarneborgh V zijn of zullen worden aangesloten. (toegevoegd, zie AvS punt 9)*

### **Artikel 12**

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

### **Artikel 13**

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

### **Artikel 14**

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

### **Artikel 15**

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

### **Artikel 16**

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

## D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

### Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f (thans art. 5:112), 1<sup>e</sup> lid onder a van het B.W. worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o (thans art. 5:121) van het B.W. niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
- f. de assurantie premies verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van brandstof, de elektriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwater installaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.
- j. *Voor de toepassing van dit artikel worden uitsluitend de in artikel 2 sub a genoemde zaken, voor zover die in of rondom het privé- gedeelte, waarvan het appartementsrecht met indexnummer 1 het recht op uitsluitend gebruik geeft, aanwezig zijn, geacht gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken van alle appartementseigenaars te zijn. Alle overige in artikel 2 genoemde zaken worden voor de toepassing van dit artikel 17 geacht uitsluitend gemeenschappelijke zaken of gedeelten van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 23 te zijn. De op deze gemeenschappelijke zaken of gedeelten betrekking hebbende kosten en schulden zijn mitsdien voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 23. (toegevoegd; zie AvS punt 10)*

## E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

### Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum, *doch uiterlijk de eerste dag van de maand, (toegevoegd, zie AvS punt 11)* zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschotbijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt 1/12 gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt 1//12 gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.

*Dit percentage is op 10 vastgesteld. Alle krachtens artikel 18 lid 2 te betalen bedragen zullen afgerond door de administrateur worden opgegeven. (toegevoegd, zie AvS punt 12)*

3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven (*het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar (toegevoegd, zie AvS punt 13)*), wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen 8 dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald. *Het percentage is -zolang in het huishoudelijk reglement niet anders is bepaald- twee punten boven het promesse disconto van de Nederlandse Bank. (toegevoerd, zie AvS punt 14)*  
Artikel 27 is niet van toepassing.

#### **Artikel 19**

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

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

#### **Artikel 20**

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c (thans art. 5:128) van het B.W., voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. *De in lid 1 bedoelde verklaring zal 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. (gewijzigd, zie AvS punt 15)*
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 (thans art. 5:128) van het B.W., op de hoogte stellen.

#### **Artikel 21**

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

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

## **Artikel 22**

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen 14 dagen beroep open op de vergadering.
3. *Het in artikel 20 tot en met artikel 22 bepaalde is niet toepasselijk op de huurders van parkeerruimten, aanwezig in het privé-gedeelte, waarvan het appartementsrecht met indexnummer 1 het recht op uitsluitend gebruik geeft. (toegevoegd; zie AvS punt 15)*

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

## **Artikel 23**

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de nader in de akte te bepalen breukdelen. *(De bedoelde breukdelen zijn gelijk aan de breukdelen, welke voor elk appartementsrecht zijn vermeld (NB de tekst van de Akte van Splitsing verwijst naar de lijst met 23 nummers en de daarbij behorende breukdelen van het appartementsrecht)) (zie AvS punt 16)*
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.
3.
  - a. *De schulden en kosten, welke ingevolge artikel 10 van de Akte van Splitsing voor gezamenlijke rekening van alle appartementseigenaars komen, worden door hen gedragen in de verhouding, als in het tweede lid omschreven. De schulden en kosten, welke ingevolge artikel 10 van de Akte van Splitsing uitsluitend voor gezamenlijke rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 23 zijn, worden door hen hierna onder 3b bepaalde - gedragen overeenkomstig de navolgende breukdelen, te weten: (NB hier volgt in de tekst van de Akte van Splitsing de lijst met 22 nummers en de daarbij behorende breukdelen van het appartementsrecht) (zie AvS punt 17)*
  - b. *In de schulden en kosten, als bedoeld in artikel 17 sub h, dienen de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 23 bij te dragen overeenkomstig de navolgende breukdelen, te weten: (NB hier volgt in de tekst van de Akte van Splitsing de lijst met 22 nummers en de daarbij behorende breukdelen van het appartementsrecht) (zie AvS punt 17)*

## H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

### Artikel 24

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c (thans art. 5:128) van het B.W. niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers,kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste 14 dagen vóór 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 2/3 van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste 2/3 van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d (thans art. 5:130 jo 3:15) van het B.W. schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

### I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

#### Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard.  
Onder vervreemding valt ook toedeling.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde 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. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad.

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

## **J. Regeling omtrent verzekering**

### **Artikel 26**

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan (*vastgesteld op NLG 1000, zie AvS punt 18*), te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j (thans art. 5:136) lid 4 B.W.  
In het geval bedoeld in artikel 876 j (thans art. 5:136) lid 4 van het B.W. zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende 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. Ingevolg van toepassing van artikel 876 j (thans art. 5:136) lid 4 van het B.W. zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van f 2.500,00 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekende tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet".

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j (thans art. 5:136) van het B.W. leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k (thans art. 5:138) van het B.W. van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l (thans art. 5:119) van het B.W. is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.
9. *De eigenaars zijn verplicht zich collectief te verzekeren en verzekerd te houden tegen schade aan glas, dat aanwezig is in de buitengevels en/of deuren van de gedeelten, welke tot privé gebruik bestemd zijn. Het hiervoor onder leden 1, 2 en 3 bepaalde is te dezen voor zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing. Indien en voorzover ten gevolge van het gebruik van het privé-gedeelte, waarvan het appartementsrecht met indexnummer 1 het recht op uitsluitend gebruik geeft, assurantiepremies verschuldigd zijn, welke het tarief van verzekering tegen normale risico's te boven gaan, zijn deze hogere premies uitsluitend ten laste van de eigenaar van dit appartementsrecht (toegevoegd, zie AvS punt 19)*

## **K. Overtredingen**

### **Artikel 27**

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. *De in art 27 lid 2 bedoelde boete wordt -indien en zolang de vergadering bij wijze van algemene maatregel niet anders besluit- vastgesteld op vijftig gulden voor elke dag dat de overtreding na ontvangst van de waarschuwing voortduurt. (toegevoegd, zie AvS punt 20)*
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

## **L. Huishoudelijk Reglement**

### **Artikel 28**

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste 3/4 van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

2. De regels als bedoeld in artikel 876 c (thans art. 5:128) van het B.W. moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

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

##### **Artikel 29**

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f (thans art. 5:112), 1<sup>e</sup> lid onder e van het B.W.
2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald.  
*De door de comparant bij akte opgerichte en in artikel 29 van het Modelreglement bedoelde vereniging is genaamd : VvE SPAARNEBORGH V RAVELLAAN 1 tot en met 22 TE HEEMSTEDEN en is gevestigd te Heemstede. (toegevoegd, zie AvS punt 21)*
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

##### **Artikel 30**

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

##### **Artikel 31**

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37, lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening, ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering is bepaald.

## **II. Vergadering van eigenaars**

##### **Artikel 32**

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.  
*Tenzij krachtens besluit genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het totaal aantal mogelijke stemmen anders wordt besloten, worden de hier bedoelde vergaderingen gehouden in Heemstede of Haarlem. (toegevoegd, zie AvS punt 22)*
2. Jaarlijks binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de

exploitatiekening 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 eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.  
*Eigenaars, die tezamen eigenaars van tenminste vijf appartementsrechten zijn, kunnen het verzoek doen, als hier bedoeld. (toegevoegd, zie AvS punt 23)*
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangend 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 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 ten minste 8 vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek I van het B.W., gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

### **Artikel 33**

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q (thans art. 5:123) lid 3 van het B.W.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p (thans art. 5:122) van het B.W., heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald.  
*Het maximum aantal stemmen bedraagt acht en twintig en worden als volgt uitgebracht: voor de eigendom van het appartementsrecht met indexnummer 1: zes stemmen; voor de eigendom van elk appartementsrecht met indexnummer 2 tot en met 23: één stem. Voor het nemen van besluiten omtrent zaken, welke op grond van artikel 10 van de Akte van Splitsing en voor de toepassing van artikel 17 geacht worden uitsluitend gemeenschappelijke gedeelten of zaken van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 23 te zijn, zijn evenwel uitsluitend deze eigenaars stemgerechtigd. (toegevoegd, zie AvS punt 24)*

### **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 schriftelijke gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q (thans art. 5:123) van het B.W.

### **Artikel 36**

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

### **Artikel 37**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag (*vijfduizend gulden*) (zie *AvS punt 25*) te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnen verfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de hallzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag (*vijfduizend gulden*) (zie *AvS punt 25*) 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 ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan

uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan 10% overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

#### **Artikel 38**

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

#### **Artikel 39**

1. Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. *Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergadering van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vermenen te behoren; onverminderd de wettelijke bewijskracht van authentieke akten. (gewijzigd, zie Aanvulling op het Model Reglement)*
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

### **III. Het bestuur van de vereniging**

#### **Artikel 40**

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen. *De in Heemstede gevestigde Stichting: "Stichting Spaarneborgh" zal voor de eerste maal tot administrateur worden benoemd. (toegevoegd, zie AvS punt 26)*
2. De administrateur en de plaatsvervangende administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. *Het ontslag van de administrateur kan slechts geschieden krachtens een besluit dat is genomen met een meerderheid van minstens twee/derde gedeelte der geldig uitgebrachte stemmen,*

*vertegenwoordigende de eigenaars van meer dan de helft van het totaal aantal appartementsrechten (drie en twintig). (toegevoegd, zie AvS punt 27)*

3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag (*vijfduizend gulden*) (zie AvS punt 25) te boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag (*vijfduizend gulden*) (zie AvS punt 25) te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging van de vergadering.
6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

#### **Artikel 41**

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p (thans art. 5:122) lid 2 en 875 q (thans art. 5:123) lid 4 van het B.W. wordt het register door hem bijgewerkt.

#### **Artikel 42**

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

#### **Annex 1**

*De artikelen 20, 20a, 21, 22 en 25a van annex 1 van het Modelreglement zijn niet toepasselijk. (toegevoegd, AvS punt 28)*