

REGLEMENT

van

SPLITSING EIGENDOM

vastgesteld bij akte op 16 november 1977,
verleden voor notaris J.W. Groen te
Amsterdam.

Flatgebouw Meer en Vaart, gelegen :
Nicolaas Anslinstraat 1 t/m 197.

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

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 genotsrecht 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 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;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876b Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.
- j. "artikel": één of meer artikelen van dit reglement, tenzij uit de regeling of het zinsverband het tegendeel blijkt.
- k. "Raad van Commissarissen": degenen die toezicht houden op het bestuur als bedoeld in artikel 876i Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.

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

Artikel 2.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend, een en ander van toepassing voorzover aanwezig:
 - a. 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, balkonconstructies, balkonscheidingsschotten, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, het hek- en traliwerk, de halls van de parterre en op alle verdiepingen van de traphuizen, de ruimten bij de liftuitgangen en trappen bij de bergruimten, de ruimten van de lift-installaties, van de centrale verwarmingsinstallatie benevens de hydrofoor, van de berging gelegen tussen de privé-gedeelten van de appartementsrechten met index 198 en 199, van de vuilafvoer onderscheidenlijk containerruimte en de ruimte voor de vuilnisberging, alsmede de bestrating langs het gebouw aan de zijde van de Nicolaas Anslijnstraat en de direkt daarop aansluitende zijkanten van het gebouw.
 - b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming, voor luchtbehandeling, vuilverwerking en afvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de brandslangen, voormelde leidingen voor riolering, gas, water, electriciteit en telefoon alléén tot aan de aansluiting in het privé-gedeelte ten behoeve waarvan die leiding in stand wordt gehouden, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie.
2. Omtrent het in lid 1 van dit artikel bepaalde kunnen in het in artikel 28 bedoelde huishoudelijk reglement nadere bepalingen worden opgenomen.

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 inacht nemen het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels bedoeld in artikel 876c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek. Het recht van mede-gebruik respectievelijk genot van andere eigenaars of gebruikers moet hij dulden.

Artikel 5.

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in respectievelijk op de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf van korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen, andere voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. Het bestuur kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken, dit laatste nadat de betrokkene in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.
4. Omtrent het in dit artikel bepaalde kunnen in het in artikel 28 bedoelde huishoudelijk reglement nadere bepalingen worden opgenomen.

Artikel 6.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van het bestuur is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, buitenzonnenschermen, vlaggen, bloembakken, schijnwerpers en uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van het bestuur of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door het bestuur verleende toestemming kan -tenzij anders bepaald is- worden ingetrokken, nadat de betrokkene in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.
Bij de intrekking van de toestemming als voormeld dient het bestuur schriftelijk de reden op te geven waarom tot intrekking is overgegaan.
4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde gehouden 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 het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7.

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van het bestuur 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 behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, zoals 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 PRIVE 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 gegeven en hierna opgenomen bestemming.

De bestemming van de privé gedeelten is als volgt:

1. Voor zover dit een woning is (ook wel maisonnette genaamd) in beginsel uitsluitend voor bewoning door de eigenaar, zijn gezin en hem/haar inwonende huisgenoten. Voor bewoning door anderen is de toestemming van het bestuur vereist. In de maisonnettes mag geen bedrijf of zaak worden uitgeoefend.
2. Voorzover dit een kantoorruimte is:
voor gebruik als zodanig door de eigenaar. Voor gebruik door anderen is toestemming van het bestuur vereist.
3. Voor zover dit een bedrijfsruimte is:
voor gebruik als zodanig door de eigenaar. Voor gebruik door anderen is toestemming van het bestuur vereist. Voor de vestiging van een bedrijf in een bedrijfsruimte is ingevolge de desbetreffende bepaling in de akte van uitgifte van het erfpachtsrecht steeds de schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam vereist. Deze goedkeuring kan alleen aan wijkverzorgende bedrijven niet zijnde garage-bedrijven worden verleend.
Wijzigingen in het gebruik van de bedrijfsruimten behoeven eveneens de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam.

4. Voor zover dit een garage betreft:
voor gebruik door de eigenaar voor de stalling van personenauto's, motorfietsen, scooters, bromfietsen, rijwielen en dergelijke en voor de opslag van particuliere bezittingen. Voor gebruik door anderen is toestemming van het bestuur vereist.
 5. Voor zover dit een bergruimte betreft:
voor gebruik door de eigenaar voor de opslag van particuliere bezittingen en de stalling van rijwielen, bromfietsen en andere kleine voertuigen. Voor gebruik door anderen is toestemming van het bestuur vereist.
 6. Het is niet toegestaan in de garages en de bergruimten meer dan vijftig liter brandbare vloeistoffen, gassen en andere licht ontvlambare stoffen te bewaren.
3. In geval van wijziging van de bestemming van privé gedeelte is artikel 875L lid 2 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek 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, 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.
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 enig gedeelte van het gebouw 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. De in het vorige lid bedoelde toestemming van de desbetreffende eigenaar of gebruiker kan met toepassing van artikel 875o Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In een geval dat in het 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 gebruiker het bestuur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar, of gebruiker; glasschade in de buitengevels komt ten laste van een gemeenschappelijke glasverzekering.

Artikel 10a

1. Het is de eigenaars of gebruikers niet toegestaan verbouwingen in hun privé gedeelte te verrichten of te doen verrichten, tenzij na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur, dat daarover tevoren overleg dient te plegen met de raad van commissarissen. Het verzoek tot goedkeuring dient vergezeld te gaan van een nauwkeurige omschrijving met tekening(en) van de voorgenomen verbouwing. Het bestuur kan aan de te verlenen goedkeuring voorwaarden verbinden.
2. Het bestuur heeft de bevoegdheid op lasten van de eigenaar of gebruiker die wil verbouwen, een bouwkundig opzichter aan te stellen.
3. De betreffende eigenaar zal, alvorens goedkeuring tot verbouwing wordt verleend, een door het bestuur te betalen bedrag als voorschot op bedoelde lasten van de vereniging betalen. Bij de verlening van de goedkeuring zal worden bepaald binnen welke termijn de verbouwing dient te zijn voltooid op verbeurte bij overschrijding van de gestelde termijn van een bij de verleende goedkeuring vastgestelde boete voor iedere dag dat deze overschrijding duurt.
4. Omtrent het in de vorige leden van dit artikel bepaalde kunnen in het in artikel 28 bedoelde huishoudelijk reglement nadere bepalingen worden opgenomen.

Artikel 11.

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering worden aangebracht te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voor zover 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 voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 13.

Het veroorzaken van geluidsoverlast is verboden. Het voortbrengen van muziek wordt aan nader in het huishoudelijk reglement op te nemen regels gebonden.

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 vierde titel van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van het bestuur tegen muren planten of heesters te laten groeien.

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 875f eerste lid onder a Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek worden ondermeer 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, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875o Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. de kosten verbonden aan de inschrijving in het verenigingsregister;
- e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde;
- f. de kosten van een rechtsgeding, waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;

- g. de assurantiepremiën verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vereniging is besloten;
- h. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten- en belastingen voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- i. de kosten van het schoonhouden en van verlichting van de trappenhuisen, de galerijen en de gemeenschappelijke ingangen en ruimten, benevens de kosten verbonden aan de buitenverlichting;
- j. de honorering van een administrateur en administratieve krachten benevens van eventueel te benoemen adviseurs en deskundigen;
- k. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, gemaakt ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten;
- l. de schulden en kosten verbonden aan het gebruik van de liftinstallaties;
- m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig;
- n. de kosten voor verwarming van alle overige dan in lid k van dit artikel bedoelde ruimten waaronder privé gedeelten; hieronder worden mede verstaan:
 - a. de kosten van brandstof;
 - b. de kosten van electriciteitsverbruik van de verwarmingsinstallatie;
 - c. de kosten van normaal onderhoud van de verwarmingsinstallatie;
 - d. de in verband met de verwarming gemaakte administratiekosten.Het aandeel van iedere eigenaar in de verwarmingskosten wordt bindend vastgesteld door een door de vergadering op voorstel van het bestuur aan te wijzen derde.

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 het bestuur een begroting ontworpen. Voor het einde van het boekjaar zal een algemene vergadering worden gehouden ter vaststelling van de uitgaven van het komend jaar. Het bestuur heeft de bevoegdheid na de vaststelling van de begroting de bedragen van daarop voorkomende posten te wijzigen. Het totaal cijfer dient daarbij gelijk te blijven, tenzij van overheidswege opgelegde aanslagen wijziging noodzakelijk maken.

2. Met ingang van een nader door het bestuur vast te stellen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot bijdragen driemaandelijks aan het bestuur worden overgemaakt één/vierde van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt één/vierde gedeelte van het bedrag, dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een nader door het bestuur vast te stellen percentage van het totale bedrag van de begroting, zulks tot het vormen van het reserve-fonds, hierna in artikel 31 omschreven.
3. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door het bestuur een exploitatie-rekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering dient plaats te vinden voor één juni van het betreffende jaar. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Na afloop van elk boekjaar zal verrekening plaatsvinden van de door iedere appartements-eigenaar betaalde voorschotten met de voor die appartements-eigenaar vastgestelde definitieve bijdrage als in dit artikel is omschreven. De vergadering kan bepalen dat voormelde verrekening niet zal plaatsvinden, indien de exploitatierekening over het betrokken boekjaar een voordelig respectievelijk nadelig saldo vermeld van een nader in het huishoudelijk reglement vast te stellen bedrag. In dat geval zal een zodanig saldo worden overgeboekt naar de exploitatierekening van het volgende boekjaar.
5. Mocht de exploitatie-rekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort bij de eerstvolgende kwartaalbetaling aanzuiveren.
6. Alle door de eigenaren verschuldigde betalingen dienen te geschieden zonder enige korting, verrekening of schuldvergelijking in goed gangbaar nederlands geld op een door het bestuur aan te wijzen bank- of girorekening ten name van de vereniging. Indien een door een eigenaar verschuldigde betaling uit welken hoofde ook, niet op de voor het bestuur met in achtneming van het in dit reglement bepaalde vervaldatum op de rekening ten name van de vereniging is

ontvangen is de eigenaar een boete verschuldigd van een nader in het huishoudelijk reglement vast te stellen percentage per maand - een gedeelte van een maand voor een volle gerekend van hetgeen door de betreffende eigenaar op de vervaldatum verschuldigd was. 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.

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 het bestuur alsmede 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 876c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur 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.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek op de hoogte stellen.

Artikel 20A.

1. Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot het bestuur onder verstrekking van alle verlangde gegevens welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en -voor zover het privé gedeelte een woning betreft- mede ter beoordeling van zijn gezin.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert, kan de betreffende eigenaar binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van de weigering schriftelijk in beroep komen bij de vergadering. Het bestuur is verplicht terstond na ontvangst van het beroep de oproeping tot vergadering van eigenaars te verzenden met inachtneming van de in artikel 32 lid 6 vermelde oproepings-termijn.
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.

In afwijking van het bovenstaande zal weigering te allen tijde kunnen plaatsvinden ten aanzien van de gegadigde voor een garage, die niet tevens eigenaar van een ander appartementsrecht in het gebouw is dat het uitsluitend gebruiksrecht omvat van hetzij een woning, hetzij een bedrijfsruimte, hetzij het appartementsrecht met index 198, dit laatste zolang dat als kantoorruimte in eigendom is bij de vereniging. Weigering is tevens te allen tijde mogelijk ten aanzien van een gegadigde die reeds eigenaar van een appartementsrecht is dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een garage.

Artikel 21.

1. Het bestuur 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 de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betreffende eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur 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 aan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het 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 van 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 ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door het bestuur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd. Het in dit artikellid bepaalde zal eerst toepassing kunnen vinden, nadat de betrokkene in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, kan hij hieruit door het bestuur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

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 als volgt in de gemeenschap gerechtigd:
-- voor wat betreft de appartementsrechten met appartementsrecht 1 tot en met 14: voor een dertienhonderd twintig/miljoenste (0,001320) gedeelte;

- voor wat betreft de appartementsrechten met appartementsindex 15 tot en met 21, 23 tot en met 38, 40 tot en met 55, 57 tot en met 72, 74 tot en met 89, 91 tot en met 99, 105 tot en met 113, 115 tot en met 130, 132 tot en met 147, 149 tot en met 164, 166 tot en met 181, 183 tot en met 189: voor een tweenvijftighonderd negenentwintig/miljoenste (0,005229) gedeelte;
 - voor wat betreft de appartementsrechten met appartementsindex 22, 39, 56, 73, 90, 114, 131, 148, 165 en 182: voor een vijfenzeventig honderd zes/miljoenste (0,007506) gedeelte;
 - voor wat betreft de appartementsrechten met appartementsindex 100 tot en met 104 en 207 tot en met 218: voor een dertienhonderd twintig/miljoenste (0,001320) gedeelte;
 - voor wat betreft de appartementsrechten met appartementsindex 190 tot en met 196, 198, en 200 tot en met 206: voor een zesentwintig honderd veertig/miljoenste (0,002640) gedeelte;
 - voor wat betreft de appartementsrechten met appartementsindex 197 en 199: voor een achtendertig honderd zeventig/miljoenste (0,003870) gedeelte.
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.
 3. In gelijke verhoudingen als in lid 1 vermeld zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, behalve het bedrag voor de canon, dat voor ieder appartementsrecht afzonderlijk door de grondeigenaar wordt vastgesteld.

H. ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE 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 876c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers;kan door het bestuur 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, het bestuur 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 het bestuur besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt. Alvorens hierover te beslissen pleegt het bestuur overleg met de raad van commissarissen.
3. Het bestuur 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 bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. Van het besluit van het bestuur staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering. Een beroep op de vergadering ingevolge het in dit artikellid bepaalde schorst de ten uitvoerlegging van het besluit van het bestuur.
4. Het als dan te nemen besluit van de vergadering moet worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. Het besluit van de algemene vergadering wordt door het bestuur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. Het besluit van de vergadering zal de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit van 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 876d Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek schorst de ten uitvoerlegging 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 APPARTEMENTS- RECHT.

Artikel 25.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.
De rechtsopvolger(s) van een overleden eigenaar dient (dienen) binnen drie maanden na het overlijden bij aangetekend schrijven aan het bestuur mededeling te doen van de overgang van het appartementsrecht onder vermelding van de naam (namen) van degene(n) aan wie het lidmaatschap is overgegaan alsmede indien de overgang op meer dan één persoon plaatsvindt, van de naam van degene door wie de aan het appartementsrecht verbonden rechten worden uitgeoefend. Een appartementseigenaar is slechts bevoegd tot splitsing in appartementsrechten van zijn appartementsrecht na verkregen goedkeuring van de vergadering van eigenaars.
Voor de vestiging van een erfdienstbaarheid op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt ten behoeve van een andere niet in de splitsing betrokken onroerende zaak, behoeft de appartementseigenaar de medewerking van de overige appartementseigenaars.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen 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 voorschot-bijdragen 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 assurantiepremiën en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld. Onverminderd het in de voorgaande leden bepaalde wordt bij gelegenheid van de verkrijging van een appartementsrecht er algeheel afgerekend tussen de vorige eigenaar, de verkrijger en de vereniging.

Artikel 25A.

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van het bestuur 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. In geval van openbare verkoping zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur 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 hem mocht worden toegewezen.
Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen zal de gegadigde deze 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 het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.
Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste 3 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 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aange-tekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingsvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn 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 zal worden overgeschreven

in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

J. REGELING OMTRENT VERZEKERING.

Artikel 26.

1. Het gebouw zal door het bestuur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand- waaronder begrepen ontploffingschade, benevens glasschade aan de buitenkant. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn op het voorstel van het bestuur 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. Deze controle zal achterwege blijven bij een verzekering met index-clausule.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Het 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 het bedrag hiervan één procent of meer bedraagt van het door de vergadering vastgestelde bedrag van de betreffende verzekering, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur 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 876j lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.

In het geval bedoeld in artikel 876 lid 4 Derde Boek 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 clause 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 Derde Boek 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 tweeduizendvijfhonderd gulden (f. 2.500, --) 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 ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k Derde Boek 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 het herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort in de verhouding als in artikel 23 ten aanzien van verzekering is vermeld, 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 I Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. OVERTREDINGEN.

Artikel 27.

1. Bij overtredingen van een der bepalingen van de wet, van het reglement of het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur 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 het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag gelijk aan één/tweede procent ($\frac{1}{2}\%$) van het totale bedrag van de laatste door de vergadering goedgekeurde exploitatierekening, voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen welke het bestuur kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds, indien dit gevormd is; mocht er geen reservefonds gevormd zijn, dan zullen de boeten op een andere, door het bestuur te bepalen wijze, ten bate van de vereniging komen.

L. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik

van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met gewone meerderheid van stemmen.

2. De regels als bedoeld in artikel 876c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek 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 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 wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875f eerste lid onder e Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam :
Vereniging van Eigenaars Nicolaas Anslinstraat 1 tot en met 197 en Meer en Vaart 310 tot en met 318 en 326 tot en met 330 te Amsterdam.
De vereniging kan bij afkorting genaamd worden :
Vereniging van flateigenaren "Meer en Vaart." De vereniging is gevestigd te Amsterdam.
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 kan een reservefonds worden 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 op de bank- of girorekening van de vereniging geplaatst en als zodanig afzonderlijk geadministreerd.
3. Voor de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur na overleg daaromtrent met de raad van commissarissen en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
4. Het bestuur 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 bewaard op de wijze als het bestuur bepaalt.

II. VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 32.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Amsterdam. De vergadering is te allen tijde bevoegd een andere plaats aan te wijzen.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden waarin in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door het bestuur de balans per het einde van het afgelopen boekjaar en de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar, -tezamen hierna genoemd de jaarstukken- worden verstrekt, die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. De jaarstukken zijn voorzien van een prae-advies van de raad van commissarissen. De jaarstukken zullen moeten zijn gecontroleerd door een door de vergadering aangewezen natuurlijke of rechtspersoon voor controle, die de jaarstukken als zodanig voor gecon-

troleerd waarmerkt.

De vergadering is bevoegd drie eigenaars, niet zijnde commissarissen, aan te wijzen als kas-commissie, die zal zijn belast met de controle van de boeken en de overige financiële bescheiden over het afgelopen boekjaar.

De kascommissie brengt van haar bevindingen verslag uit aan de in dit lid bedoelde vergadering.

3. De goedkeuring van de jaarstukken strekt het bestuur tot décharge voor het door haar in het betrokken boekjaar gevoerde beheer en de raad van commissarissen voor het uitgeoefende toezicht.
4. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de raad van commissarissen zulks nodig achten, alsmede op schriftelijk verzoek aan het bestuur van ten minste een zodanig aantal eigenaars als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende gedeelte der stemmen in de vergadering, onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten.
5. Indien een door de eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
6. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur of diens plaatsvervanger; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de adressen van de eigenaars zoals deze door de eigenaars aan het bestuur zijn opgegeven of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
Oproeping tot een vergadering, waarin een reglementswijziging aan de orde wordt gesteld, geschiedt bij aangetekende brief.
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 875q lid 3 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875p Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximaal aantal stemmen in de vergadering bedraagt negenhonderd eenenzeventig.
 - voor de appartementsrechten met appartementsindex 1 tot en met 14, alle zijnde een garage: elk appartementsrecht één stem;
 - voor de appartementsrechten met appartementsindex 15 tot en met 21, 23 tot en met 38, 40 tot en met 55, 57 tot en met 72, 74 tot en met 89, 91 tot en met 99, 105 tot en met 113, 115 tot en met 130, 132 tot en met 147, 149 tot en met 164, 166 tot en met 181, 183 tot en met 189, alle zijnde een drie-kamer-woning: elk appartementsrecht vijf stemmen;
 - voor de appartementsrechten met appartementsindex 22, 39, 56, 73, 90, 114, 131, 148, 165 en 182, alle zijnde een vijf-kamer-woning: elk appartementsrecht zeven stemmen.
 - voor de appartementsrechten met appartementsindex 100 tot en met 104 en 207 tot en met 218, alle zijnde een bedrijfsruimte: elk appartementsrecht twee stemmen;
 - voor de appartementsrechten met appartementsindex 190 tot en met 196, 198 en 200 tot en met 206, alle zijnde een kantoorruimte: elk appartementsrecht drie stemmen;
 - voor de appartementsrechten met appartementsindex 197 en 199, beide zijnde een kantoorruimte: elk appartementsrecht vier 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.

1. Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daar in het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875q Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek. Als gemachtigde mogen niet optreden bestuursleden en personen in dienst van de vereniging. Een gemachtigde kan voor maximaal twee personen als gemachtigde optreden.
2. Ook de echtgenoten van de eigenaars mogen ter vergadering aanwezig zijn.
3. Een raadsman van de eigenaar heeft eveneens toegang tot de vergadering.
4. Over de toegang van andere personen beslist het bestuur.

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.
Gedeelten van stemmen worden verwaarloosd.
Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen schriftelijk.
2. Bij staking van stemmen over zaken zal terzake het voorstel 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. Staken de stemmen terzake het voorstel wederom, dan wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Met betrekking tot besluiten, bedoeld in de artikelen 24, 28 lid 1 en 37 lid 5 is bovenstaande regeling eveneens van kracht, met dien verstande dat bij staking van stemmen in een tweede vergadering het desbetreffende voorstel geacht wordt 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.

Blanco stemmen zijn van onwaarde en worden geacht niet te zijn uitgebracht.

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

Artikel 37.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur.
3. Het bestuur beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de galerijzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die uitgaan boven een bedrag van één honderd duizend gulden (f. 100.000,--) kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde 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, waar in 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 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, echter met inachtneming van een meerderheid van twee/derden.

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voor zover deze posten 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 het bestuur 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.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars zoals bedoeld in artikel 876 e lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is het in lid 5 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, kan slechts door de vergadering worden besloten, met inachtneming van de regeling omtrent stemmingen van artikel 37 lid 5; dit geldt niet met betrekking tot verzekeringsovereenkomsten.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor overeenkomsten die betrekking hebben op het normale beheer van de gemeenschap.
3. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39.

1. Van het behandelde in de vergaderingen wordt, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de notulist.
2. 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 bestaat uit tenminste vijf en ten hoogste zeven personen; het kiest uit zijn midden een voorzitter, een vice-voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. a. Tot bestuurslid zijn slechts leden van de vereniging dan wel hun echtgenoten benoembaar met dien verstande dat indien een lid van de vereniging een rechtspersoon is, het bestuurslidmaatschap kan worden vervuld door een natuurlijk persoon in dienst van het desbetreffende lid.
Niet benoembaar zijn echtgenoten van bestuursleden.
- b. De leden van het bestuur worden benoemd door de algemene ledenvergadering uit een bindende voordracht van :
 1. telkens twee personen, voor elke benoeming op te maken door het bestuur;
 2. de personen, wier kandidaatstelling bij aangetekend schrijven tenminste drie dagen vóór de betreffende algemene ledenvergadering bij het bestuur is binnengekomen, ondertekend door tenminste vijf leden van de vereniging.De onder 1 van dit artikellid bedoelde personen worden onder de nummers 1 en 2 op de voordracht geplaatst. De onder 2 bedoelde personen worden op de voordracht geplaatst onder nummer 3 en volgende en wel in de volgorde van het grotere aantal leden, waardoor de betreffende personen kandidaat zijn gesteld.
- c. Bij staking van stemmen terzake van een benoeming is nummer 1 van de voordracht benoemd.
- d. Indien meer dan één benoeming moet geschieden, moeten de voordrachten zodanig zijn, dat ook indien een of meer benoemingen hebben plaatsgevonden, de vergadering steeds de keuze heeft uit tenminste twee personen.

- e. Elk jaar treedt een der bestuursleden af, volgens een door het bestuur vast te stellen rooster. Een aftredend bestuurslid is terstond herkiesbaar.
 - f. De vergadering is bevoegd ieder bestuurslid te allen tijde te ontslaan of te schorsen. Die vergadering neemt geen beslissing dan na het betrokken lid in de gelegenheid te hebben gesteld te worden gehoord.
 - g. Een schorsing, ook na één of meermalen te zijn verlengd, kan in het totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd nog geen beslissing genomen over opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing van rechtswege.
 - h. Indien tussentijds een vakature ontstaat, zal de algemene ledenvergadering voorzien in haar eerstvolgende bijeenkomst. Hij die benoemd is ter vervulling van een tussentijdse opengevallen plaats, treedt af op het tijdstip waarop degene in wiens plaats hij is benoemd, had moeten aftreden.
 - i. Zodra het aantal bestuursleden minder bedraagt dan het in het eerste lid vastgestelde minimum, zal de vergadering binnen één maand in de vakature(s) voorzien.
3. 1. Het bestuur is met de algemene leiding van de zaken van de vereniging belast, beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31. Het heeft de beslissing over alle zaken de vereniging betreffende, tenzij de statuten en/of het huishoudelijk reglement anders bepalen.
2. Behoudens hetgeen hierna is bepaald, wordt de vereniging in en buiten rechte vertegenwoordigd door de voorzitter, tezamen met één van de andere bestuursleden. In geval van tegenstrijdig belang van de voorzitter van het bestuur met de vereniging of met de gezamenlijke eigenaars, treedt een ander bestuurslid in zijn plaats ter vertegenwoordiging van de vereniging op. Ingeval van tegenstrijdig belang van het gehele bestuur met de vereniging of met de gezamenlijke eigenaars, zal de vergadering twee personen aanwijzen ter vertegenwoordiging van de vereniging. Bij ontstentenis van de voorzitter treedt in zijn plaats op de vice-voorzitter of, als ook deze laatste daartoe verhinderd is, de penningmeester.
4. 1. Het bestuur vergadert telkenmale wanneer de voorzitter of twee andere bestuursleden zulks nodig achten, doch tenminste 4 maal per jaar.

2. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter of, bij diens ontstentenis, door een der andere bestuursleden, door hen in onderling overleg daartoe aangewezen.
3. Van het verhandelde in de bestuursvergadering worden notulen gehouden door de secretaris of, bij diens ontstentenis, door een van de andere bestuursleden, door de voorzitter daartoe aangewezen.
De notulen worden vastgesteld en ondertekend door degene, die in de vergadering als voorzitter en secretaris hebben gefungeerd.
4. Alle bestuursbesluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.
5. Het bestuur kan alleen dan geldige besluiten nemen, indien de meerderheid der in functie zijnde bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Een bestuurslid kan zich door een mede-bestuurslid bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan voor zich en als lasthebber in het totaal niet meer dan twee stemmen uitbrengen.
6. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun mening te uiten. Van een aldus genomen besluit wordt, onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden, door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na mede-ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
7. Het bestuur kan zich doen bijstaan door een of meer commissies uit de leden, respectievelijk de bewoners van het flatgebouw welke door hem worden benoemd.
5. Het bestuur 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 te boven gaande gelijk aan drie procent van het totale bedrag van de laatste door de vergadering vastgestelde exploitatierekening of, indien deze regeling geen toepassing kan vinden, uitgaat boven een bedrag van vijf duizend gulden (f. 5.000,--).
Op het ontbreken van de machtiging kan tegenover derden een beroep worden gedaan. Het bestuur behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie betrekking hebbende kosten, registers en overige bescheiden.

Desgevraagd verstrekt het bestuur afschriften of uittreksels aan een eigenaar tegen kostprijs. De in dit artikel omschreven bevoegdheid bestaat niet met betrekking tot gegevens welke op de privé omstandigheden van de leden betrekking hebben en de notulen van de bestuursvergadering.

Artikel 40a.

Het bestuur is bevoegd een administrateur aan te stellen. Het bestuur kan de administrateur te allen tijde ontslaan of schorsen.

De administrateur heeft nimmer de bevoegdheid de vereniging tegenover derden (waaronder de leden van de vereniging worden begrepen) te vertegenwoordigen.

De administrateur kan op verzoek van het bestuur de bestuursvergaderingen en de ledenvergaderingen bijwonen.

Artikel 41.

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875p lid 2 en 875q lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 42.

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

Artikel 43.

1. Er is een raad van commissarissen, bestaande uit drie leden, waarvan tenminste twee eigenaren of echtgenoot/echtgenote van een eigenaar dienen te zijn.

Voorts wordt een plaatsvervangend commissaris benoemd, die ingeval van ontstentenis of belet van een der commissarissen deze vervangt. Het in lid 2 en 3 van dit artikel bepaalde is op de plaatsvervangend commissaris van overeenkomstige toepassing.

Commissarissen en plaatsvervangend commissarissen kunnen slechts personen jonger dan tweeenzeventig jaar zijn.

2. Commissarissen worden voor drie jaar benoemd door de vergadering en kunnen worden geschorst of ontslagen door de vergadering, nadat zij in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord; de vergadering kan aan een commissaris, niet-zijnde een eigenaar of echtgenoot/echtgenote van een eigenaar een beloning toekennen.
3. Ieder jaar treedt een commissaris af volgens een door het bestuur, zo nodig door loting, vast te stellen rooster. Op dit rooster neemt een tussentijds gekozen commissaris de plaats in van zijn voorganger.

Commissarissen en plaatsvervangend commissarissen zijn in hun respectievelijke functies éénmaal herkiesbaar.

4. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beheer en het beleid van het bestuur en geeft advies, wanneer het bestuur daarom verzoekt of de raad van commissarissen dit nodig acht. De raad van commissarissen kan zich voorzien van een deskundige. Daaraan verbonden kosten worden gedragen door de vereniging.
5. De raad van commissarissen heeft het recht te allen tijde inzage van boeken en bescheiden van de vereniging te verlangen. Het bestuur is verplicht deze inzage te verlenen en de raad van commissarissen alle gewenste inlichtingen te verstrekken en desgevraagd de kas en de waarden van de vereniging te tonen.
6. De raad van commissarissen kan een of meer bestuursleden schorsen.
7. Ingeval van schorsing hetzij van één of meer bestuursleden, hetzij van een commissaris zal binnen een maand na de schorsing door de vergadering moeten worden besloten of de schorsing zal worden opgeheven dan wel of tot ontslag zal worden overgegaan.
8. Bij ontstentenis of belet van het gehele bestuur wordt het beheer tijdelijk waargenomen door een door de raad van commissarissen aan te wijzen persoon.

Artikel 44.

1. Commissarissen vergaderen zo dikwijls één van hen om een vergadering verzoekt, wanneer het bestuur of de vergadering een advies vraagt, alsmede wanneer een besluit van commissarissen ingevolge dit reglement of het huishoudelijk reglement nodig is.

2. Commissarissen wijzen uit hun midden een voorzitter aan alsmede iemand, die notulen van de vergadering houdt.
3. Commissarissen nemen besluiten met gewone meerderheid van stemmen.
4. Een besluit kan ook buiten vergadering worden genomen, mits alle commissarissen over het betreffende voorstel schriftelijk zijn geraadpleegd en schriftelijk of telegrafisch hun stem hebben uitgebracht en mits het besluit met algemene stemmen wordt genomen.
5. Van een besluit van de raad van commissarissen blijkt uit de handtekening of medewerking van één commissaris.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 18.

Het bestuur zal voor de periode tot eenendertig december negentienhonderd achtenzeventig een begroting vaststellen en op basis daarvan de voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 18 vaststellen, dit laatste in afwachting van de te houden jaarvergadering waarin de hier bedoelde begroting ter goedkeuring aan de vergadering zal worden voorgelegd.

Het eerste boekjaar zal lopen tot en met éénendertig december negentienhonderd achtenzeventig. De begroting en exploitatierekening van het lopende jaar van na te melden coöperatieve vereniging blijft onverkort van kracht en toepassing tot eenendertig december negentienhonderd zevenenzeventig.

Artikel 20.

In afwijking van het daaromtrent bepaalde in artikel 20 is de regeling van de toestemming en de daaruit voortvloeiende regeling niet van toepassing op hen, die ten tijde van deze splitsing in appartementsrechten gebruiker zijn van de in de splitsing betrokken zaken.

Aan hen zal de in artikel 20 lid 1 bedoelde verklaring ter ondertekening worden voorgelegd ten blijke van toestemming als bedoeld in artikel 875m lid 3 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, terwijl de in laatst vermeld artikel onder lid 3 opgenomen regeling op het alhier bepaalde van toepassing is.

Artikel 25A.

Bij verkrijging voor de eerste maal van de huidige eigenaar van de appartementsrechten, zijnde de coöperatie als voormeld, is het bepaalde in artikel 25a lid 1 en de daarmee verband houdende regeling op de nieuwe eigenaar niet van toepassing.

Artikel 26.

Voor de eerste maal zal in afwijking van het daaromtrent bepaalde in artikel 26 lid 1 het bestuur zelf zorg dragen voor het afsluiten van de aldus in de eerste zin bedoelde verzekeringen en eventuele

andere gewenste verzekeringen op de voet van het bepaalde in de tweede zin.

In afwijking van het daaromtrent bepaalde in artikel 26 lid 2 wordt het bedrag van de betreffende verzekering(en) voor de eerste maal vastgesteld door het bestuur.

Artikel 28.

Tot aan de vaststelling van een huishoudelijk reglement in de vergadering, zal het huishoudelijk reglement van de Coöperatieve Flatexploitatievereniging "Meer en Vaart" U.A., gevestigd te Amsterdam in ontbinding, van toepassing zijn, voor zover die bepalingen niet strijdig zijn met bepalingen van dit reglement.

Artikel 32.

Voor de eerste maal wordt bij deze tot bestuur benoemd:

de heer Frederik Adolf Ameling,

tot voorzitter;

de heer Jan Cornelis Groenenboom,

tot vice-voorzitter;

mevrouw Jacoba Wilhelmina Esser-van der Plas,

tot secretaris;

de heer Humphry André Stoutenburg,

tot penningmeester;

de heer Hendrik Jan Loots,

tot lid;

de heer Walter Wittkamp,

tot lid.