

025

Kantoor: ROERMOND	Tijdstip van aanbidding: 28-AUG-1998 09:00	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. <i>[Handwritten signature]</i>	11156 10 36 met zonder <i>[Handwritten signature]</i> volblad(en)
----------------------	---	--	--

03
04

Aantekeningen: Spl. in appt met tekening nummer 2597

D: 00000050 S: 5110640080
Tek = A

Kadaster

Kopie af
[Handwritten mark]

Hyp. 4

JS/RV/v512726sp/26-08-1998
Heden, zesentwintig augustus -----
negentienhonderdachtennegentig, verscheen voor mij,
Mr. Raoul Marie Joseph van Gent, -----
notaris ter standplaats Heerlen: -----
Johan Maria Hubert Spee, administrateur, wonende te
6367 HD Voerendaal, Oude Schoolstraat 2A, geboren -
te Heerlen op zes juni negentienhonderdeen- ----
veertig, rijbewijsnummer 0082147408 en gehuwd, ten
deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
a. Henricus Isabella Johannes Spronck, vennoot- ---
schapsdirecteur, wonende te 6301 HP Valkenburg -
aan de Geul, Strabeek 47, geboren te Valken- ---
burg-Houthem op eenendertig juli negentien- ----
honderdachtenvijftig, paspoortnummer N28812723,
gehuwd; -----
bij het geven van deze volmacht handelende als -
enig directeur van de te Valkenburg aan de Geul,
Strabeek 47 gevestigde besloten vennootschap: --
Spronck Beheer B.V., welke besloten vennootschap
onder nummer 14634464 is ingeschreven in het ---
handelsregister van de Kamer van Koophandel en -
Fabrieken voor Zuid-Limburg te Maastricht en als
zodanig deze vennootschap rechtsgeldig -----
vertegenwoordigende; -----
b. Antonius Gerardus Hyacinthus Maria Jacobs, ----
vennootschapsdirecteur, wonende te 6301 XX ----
Valkenburg aan de Geul, Parallelweg 29 B, ----
geboren te Valkenburg-Houthem op achtentwintig -
juli negentienhonderdnegeenvijftig, -----
paspoortnummer L835843, gehuwd; -----
bij het geven van deze volmacht handelend als --
enig directeur van de te 6301 XX Valkenburg aan
de Geul, Parallelweg 29 B, gevestigde besloten -
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ---
Jacobs Beheer B.V., welke besloten vennootschap
onder nummer 14635426 is ingeschreven in het ---

handelsregister van de Kamer van Koophandel en -
 Fabrieken voor Zuid-Limburg te Maastricht en ---
 deze vennootschap als zodanig rechtsgeldig -----
 vertegenwoordigende; -----
 welke besloten vennootschappen bij het geven van
 deze volmacht handelen als gezamenlijk bevoegde
 direktoren van de te 6301 HP Valkenburg aan de
 Geul, Strabeek 47 gevestigde besloten -----
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ---
 Spronck & Jacobs Beheer B.V., welke vennootschap
 onder nummer 14635425 is ingeschreven in het ---
 handelsregister van de Kamer van Koophandel en -
 Fabrieken voor Zuid-Limburg te Maastricht en als
 zodanig deze vennootschap rechtsgeldig -----
 vertegenwoordigende; -----
 welke laatstgemelde vennootschap op haar beurt -
 bij het geven van deze volmacht handelt als enig
 directeur van de te 6301 HP Valkenburg aan de --
 Geul, Strabeek 47, gevestigde besloten -----
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ---
 Spronck & Jacobs Beleggingen B.V., welke -----
 vennootschap onder nummer 14635429 is -----
 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer
 van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg te
 Maastricht en als zodanig deze vennootschap ----
 rechtsgeldig vertegenwoordigende; -----
 blijkende van gemelde volmachtgeving uit een ---
 onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte
 zal worden gehecht; -----
 van het bestaan van voormelde volmacht is mij, -
 notaris, genoegzaam gebleken. -----

De comparant Spee, handelend als gemeld, verklaart
 bij deze te willen overgaan: -----

I. Tot splitsing in appartementsrechten, als be- --
 doeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek,
 van: -----

KADASTRALE GEMEENTE ECHT: -----
 winkelpand met zes bovenwoningen, plaatselijk ----
 bekend Chatelainplein 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 en
 27 te Pey-Echt, kadastraal bekend gemeente Echt ---
 sektie K nummer 5307, groot negen aren drie -----
 centiaren. -----

Door de volmachtgever in eigendom verkregen door de
 inschrijving ten kantore van de Dienst voor het ---
 kadaster en de openbare registers te Roermond op --
 een mei negentienhonderdachtennegentig in register
 4 in deel 10958 nummer 48 van een afschrift van een
 akte van levering, houdende kwijting voor de -----
 koopsom, op negentwintig april negentienhonderd-

10

- 3 Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

achtennegentig verleden voor Mr. R.M.J. van Gent, -
 notaris ter standplaats Heerlen; -----
 II. tot vaststelling van een reglement als bedoeld
 in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek. -----
 In verband met de voorgenomen splitsing in apparte-
 mentsrechten van het hiervoor omschreven flatgebouw
 is dit gebouw uitgelegd in een uit één blad -----
 bestaand plan, goedgekeurd door de -----
 hypotheekbewaarder te Roermond op tien juni -----
 negentienhonderdachtennegentig, hetwelk aan deze --
 akte zal worden gehecht. -----

Op gemeld plan zijn de gedeelten bestemd voor af- -
 zonderlijk gebruik met dikke zwarte omlijning aan-
 gegeven en voorzien van als appartementsindex die-
 nende Arabische cijfers 1 en 2. -----

Blijkens het eveneens aan deze akte te hechten for-
 mulier kadastrummer 15 is op gemelde datum van --
 tien juni negentienhonderdachtennegentig als -----
 complexnummer voor het bij onderhavige akte te ----
 splitsen registergoed vastgesteld het nummer 5338A,
 alnu overgaande tot de voorgenomen splitsing in --
 appartementsrechten, welke geschiedt in de navol- -
 gende eenheden: -----

KADASTRALE GEMEENTE ECHT: -----

1. appartementsrecht 1, rechtgevende op het -----
 uitsluitend gebruik van de winkel en magazijnruim-
 ten op de begane grond en een compressorruimte op -
 de eerste verdieping, plaatselijk bekend als -----
 Chatelainplein 13/15 te Pey-Echt, zoals aangegeven
 met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer
 1 op de aangehechte splitsingstekening, kadastraal
 bekend gemeente Echt sectie K nummer 5338A-1, -----
 uitmakende vier/zevende onverdeeld aandeel in de --
 gemeenschap bestaande uit een winkelpand met zes --
 bovenwoningen en ondergrond, gelegen Chatelainplein
 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 en 27 te Pey-Echt, voor
 de splitsing kadastraal bekend gemeente Echt sectie
 K nummer 5307, groot negen aren drie oentiaeren; ---

2. appartementsrecht 2, rechtgevende op het -----
 uitsluitend gebruik van zes woningen op de eerste,
 tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend als
 Chatelainplein 17 tot en met 27 oneven nummers te -
 Pey-Echt, zoals aangegeven met dikke zwarte -----
 omlijning en het Arabische cijfer 2 op de -----
 aangehechte splitsingstekening, kadastraal bekend -
 gemeente Echt sectie K nummer 5338A-2, uitmakende -
 drie/zevende -----

onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit
 een winkelpand met zes bovenwoningen en ondergrond,

gelegen Chatelainplein 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 -
 en 27 te Pey-Echt, voor de splitsing kadastraal ---
 bekend gemeente Echt sectie K nummer 5307, groot --
 negen aren drie centiaren. -----

De voren omschreven appartementsrechten blijven na
 de voren geconstateerde splitsing in appartements-
 rechten in eigendom bij de volmachtgever Spronck en
 Jacobs Beleggingen B.V. voornoemd. -----

----- REGLEMENT -----

A. DEFINITIES. -----

Artikel 1. -----

In het reglement wordt verstaan onder: -----

a. "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 appartements-
 recht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van
 het Burgerlijk Wetboek; -----

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 be- -
 stemd 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 het gebruik heeft als --
 bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wet- --
 boek; -----

h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als --
 bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het
 Burgerlijk Wetboek; -----

i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als
 bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het
 Burgerlijk Wetboek; -----

j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als be-
 doeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek,
 gevormd door één of meer bestuurders; -----

k. "ondersplitsing": de splitsing in appartements-
 rechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van
 het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appar-
 tementsrechten worden als "onderappartementsrech- -
 ten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig ap- -
 partementsrecht als "ondereigenaar". -----

- 5 Kadaster

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONSTAAN EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN.

Artikel 2.

1. De eigenaar van appartementsrecht 1 is voor vier/zevende onverdeeld aandeel en de eigenaar van appartementsrecht 2 is voor drie/zevende onverdeeld aandeel gerechtigd in de gemeenschap.

2. De eigenaars zijn ieder voor de onverdeelde helft gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

3. De eigenaars zijn ieder voor een gelijk deel verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

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

Artikel 3.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het 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 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars en voor zover die niet vallen onder a;

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 gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschre-

ven of waartoe ingevolge artikel 8 door de verga- -
dering is besloten; -----

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor
zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke
eigenaars; -----

h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het
belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. -

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE
STORTEN BIJDRAGEN. -----

Artikel 4. -----

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan --
het kalenderjaar, wordt door het bestuur een ex- --
ploitatierkening over dat boekjaar opgesteld en --
ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering ----
voorgelegd. -----

Deze exploitatierkening omvat enerzijds de baten -
en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaron-
der begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte
van de te begroten onderhoudskosten die op meer ja-
ren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke ---
vernieuwingen. -----

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in
artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de -
lasten begrepen een telkenjare door de vergadering
vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig
reservefonds. -----

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierkening
worden de definitieve bijdragen van de eigenaars --
door het bestuur met inachtneming van de verhouding
als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld,
met dien verstande dat de definitieve bijdragen in
de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid be-
doelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voor-
schotbijdragen is betaald in mindering wordt ge- --
bracht. -----

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen,
als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve
bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de --
eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergade- -
ring anders besluit. -----

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdra-
gen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de
eigenaars dit tekort binnen een maand na de vast- -
stelling van de exploitatierkening aanzuiveren. --

5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar --
van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn
aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. ---

Artikel 5. -----

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten -waaron-

- 7 Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

der begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid- wordt jaarlijks door het bestuur een -- begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering --- voorgelegd. -----

Deze vergadering stelt de begroting vast. -----

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van -- voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd -- is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. -----

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/- ---- twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. -----

Artikel 6. -----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/- of artikel 5 door hem aan de vereniging verschul- -- digde bedrag niet binnen een maand, nadat het be- -- drag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, -- van de datum van opeisbaarheid af, een rente ver- -- schuldigd, berekend op basis van de wettelijke ren- -- te ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden -- (f. 10,--) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen. -----

Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----

Artikel 29 is niet van toepassing. -----

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdragen niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld ongeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de -- andere eigenaars op eerstgenoemde. -----

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereni- -- ging gemaakte kosten, die van rechtskundige bij- -- stand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te -- vergoeden. -----

Artikel 7. -----

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot

een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk --- aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de -- gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voort- --- vloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. -----

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald. -----

E. VERZEKERINGEN. -----

Artikel 8. -----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de --- wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. --- Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. -----

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld - door de vergadering; het zal wat de brandverzeke- - ring betreft moeten overeenstemmen met de herbouw- - kosten van het gebouw; de vraag, of deze overeen- - stemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. -----

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het be- - stuur afgesloten ten name van de vereniging en de - gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten, als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid, uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, 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 rekening 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 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten

blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel 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 desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

"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 desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te verdienen.

Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid 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 tweeduizend vijfhonderd gulden (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 ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aan-

deel in de schadepenningen 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 als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het -- verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende --- verzekering verplicht. -----

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot --- verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die - verhoging voor rekening van de desbetreffende ----- eigenaar. -----

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN. -

Artikel 9. -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeen- - schappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: -----

a. de funderingen, de dragende muren en de kolon- - men, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, de daken waaronder begrepen het ----- dakleer met uitzondering van de betumtegels van --- loopzone, de schoorstenen en de ventilatiekanalen;

b. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telefoonleidingen, de ----- bliksembeveiliging, alles voor zover die ----- installaties niet uitsluitend ten dienste van één - privé gedeelte strekken. -----

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze -- zich in de privé gedeelten bevinden. -----

Artikel 10. -----

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het - gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergade- -- ring. -----

Artikel 11. -----
 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----
 Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. -----

Artikel 12. -----
 1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 13. -----
 1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. -----

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----

4. Het in de leden 2 en 3 bepaalde is niet van toepassing op het appartementsrecht 1. -----

De eventueel aan te brengen neonreclame aan het appartementsrecht 1 zal niet hinderlijk mogen zijn voor de appartementsrechten met bestemming woonruimte. -----

5. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan -

verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14. -----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw - aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de konstruktie ervan gewijzigd zou worden. De -- toestemming kan niet worden verleend indien de ---- hechtheid van het gebouw door de verandering in --- gevaar zou worden gebracht. -----

Artikel 15. -----

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg -- voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ge- -- deelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16. -----

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

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GE- -- DEELTEN. -----

Artikel 17. -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits - hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. -----

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij -- het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. -----

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het -- privé gedeelte te gebruiken als volgt: -----

- het appartementsrecht 1 als winkel- casu quo ---- bedrijfsruimten; -----

- het appartementsrecht 2 als woonruimten. -----

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. -----

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek - van toepassing. -----

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient - van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met - name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige --- eigenaars en/of gebruikers. -----

6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brand- - veiligheid, verzekering en bouwconstructie. -----

7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, - beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing -- betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. --

Artikel 18. -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn - privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat - onderhoud behoort met name het schilder-, behang- - en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de --- afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stuc- - werk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), -- het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als --- bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schil- - derwerk van radiatoren. -----

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de ge- -- meenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of - gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van - het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetref- - fende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking 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 tot of

het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20.

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21.

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 het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. 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 22.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik 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 bepaalde in het huishoudelijk reglement. --
 Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig -
 vernieuwen van erfafscheidingen en schuren. -----
 2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is
 op de eigenaars en de 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. Evenmin is het geoorloofd zonder deze --
 toestemming auto's, caravans, boten, trailers, ten-
 ten en dergelijke in de tuin te plaatsen. -----
 4. Het is evenmin zonder toestemming van de verga-
 dering geoorloofd tegen de muren planten of hees- -
 ters te laten opgroeien tot voorbij vijftig oenti-
 meter beneden het laagste raamkozijn van de eerste
 verdieping van het gebouw. -----
 5. De vergadering kan een reeds verleende toestem-
 ming intrekken. -----

Artikel 23. -----

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

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN
 PRIVE GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER. -----

Artikel 24. -----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbe- -
 grip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de -
 gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander -
 in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat
 die ander het gebruik slechts verkrijgt na onderte-
 kening van en afgifte aan het bestuur van een in --
 tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat
 hij de bepalingen van het reglement en het even- --
 tuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele --
 regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burger-
 lijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker be- --
 trekking hebben, zal naleven. -----

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring be-
 houdt zowel de gebruiker als het bestuur een exem-
 plaar. -----

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal ---
 geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten
 en bepalingen die eerst na die verklaring worden --
 genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een ---

beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het --- Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker --- kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur --- mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker --- zullen worden voldaan. -----

Artikel 25. -----

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 betaling 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 aange- tekende 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 dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. -----

Artikel 26. -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt -- door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----

2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in -- artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in ge- -- bruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwij- -- derd worden en hem kan het gebruik van de gemeen- -- schappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd. -----

3. Indien iemand zonder enige titel een privé ge- -- deelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle ---- noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ---

- 17/ adaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ontruiming van het privé gedeelte. -----
 Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat
 het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
 In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval -
 het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en
 gemeenschappelijke zaken ontzegt worden. -----

I. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE GEDEELTEN.

Artikel 27. -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik -
 uitoefent en die: -----

a. de bepalingen van het reglement of het eventuele
 huishoudelijk reglement of de eventuele regels als
 bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek
 niet nakomt of overtreedt; -----

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag je-
 gens andere eigenaars en/of gebruikers; -----

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding
 geeft tot ernstige verstoring van de rust in het --
 gebouw; -----

d. zijn financiële verplichtingen jegens de veren-
 ging niet nakomt, kan door de vergadering een waar-
 schuwning worden gegeven dat indien hij ondanks deze
 waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft -
 ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedra-
 gingen verricht of voortzet, de vergadering kan ---
 overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maat-
 regel. -----

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoel-
 de gedragingen binnen genoemde termijn andermaal --
 gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de ver-
 gadering besluiten tot ontzegging van het gebruik -
 van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt
 alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke -
 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rech- -
 ten. -----

3. De vergadering besluit niet tot het geven van --
 een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van
 het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping
 van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste -
 veertien dagen voor de dag van de vergadering, en -
 wel bij aangetekende brief met vermelding van de --
 gerezen bezwaren. -----

De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegen-
 woordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten wor-
 den genomen met een meerderheid van tenminste ----
 twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een ver-
 gadering waarin tenminste twee/derde van het totaal
 aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond --

van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. -----

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 het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -----

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van onder-eigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. -----

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT. ----- Artikel 28. -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. -----

2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk. -----

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor

de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die --- verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de - vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, - 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 plaatsgehad. -----

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is - geworden na de vervreending. -----

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in --- aanmerking komende overeenkomsten op naam van de -- verkrijger gesteld worden. -----

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de - in het tweede, derde en vierde lid bedoelde ver- -- plichtingen voldoende zekerheid te verlangen. -----

7. Indien de vereniging terzake van de eigendoms- - overgang een financiële bijdrage verschuldigd is -- aan de administratief beheerder, komt deze ten ---- laste van de vervreender. -----

8. De informatiekosten komen ten laste van de ver- krijger. -----

K. OVERTREDINGEN. -----

Artikel 29. -----

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der --- bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het be- -- stuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen ge- -- volg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat - door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of - niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de -- wet of het reglement. -----

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de --- vereniging. -----

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. ---

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS. -----

I. ALGEMENE BEPALINGEN. -----

Artikel 30. -----

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Chatelainplein 13 - 27. Zij is gevestigd te Echt. -----

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. --

Artikel 31. -----

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten. -----

Artikel 32. -----

1. Er kunnen krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. -----

Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. -----

De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. -----

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 van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. --

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

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald. -----

II. VERGADERING VAN EIGENAARS. -----

- 23 ~~Madaster~~

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid. -----

Artikel 37. -----

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

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. -----

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, 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. -----

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -----

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

5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. -----

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen

geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -----

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 38. -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. -----

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe 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 binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. -----

4. Iedere eigenaar en gebruiker 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 buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, 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, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde 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. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde 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 het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. -----

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

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 39. -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. -----

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud. -----

Artikel 40. -----

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend. -----

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

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING. -----

Artikel 41. -----

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. -----

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. ----
Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in -- één persoon verenigd worden. -----

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde -- tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. ---

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereni- -- ging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd --- voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke -- vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De verga- dering kan regelen vaststellen met betrekking tot - het beheer van de middelen van de vereniging. -----

De vergadering kan besluiten de administratie -----
-waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitge- -- breide zin en het verstrekken van de nodige speci- ficaties en opgaven aan de eigenaars en het be- ---
stuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst- op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheer- der en onder de voorwaarden als door haar met die - beheerder zullen worden overeengekomen. -----

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de verga- dering voor het instellen van en berusten in -----
rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, als- mede voor het verrichten van rechtshandelingen en - het geven van kwijtingen een belang van een nader - door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. -----

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een ge- -- ding verweer te voeren en voor het nemen van con- - servatoire maatregelen. -----

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een - normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering - hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor -- het aangaan van verbintenissen een belang van een - nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de -----
voorzitter van de vergadering. -----

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar al- le inlichtingen te verstrekken betreffende de admi- nistratie van het gebouw en het beheer van de fond- sen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op -- zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die

Artikel 33. -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden - op een door het bestuur vast te stellen plaats. ---

2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het - boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen - boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering - moet worden vastgesteld voor de bepaling van de --- definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begro- - ting vastgesteld voor het aangevallen of het komen- de boekjaar. -----

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering --- zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eige- - naars dat tenminste tien procent (10%) van het ---- aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk -- verzoekt aan het bestuur. -----

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een - zodanige termijn, dat de verlangde vergadering bin- nen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een ver- gadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. -----

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de --- eigenaars een voorzitter benoemd. -----

Voor de eerste maal wordt als voorzitter benoemd: - Spronck en Jacobs Beleggingen B.V., gevestigd te -- 6301 HP Valkenburg aan de Geul, Strabeek 47. -----

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -

6. De voorzitter is belast met de leiding van de -- vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de ver- gadering zelf in haar leiding. -----

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon be- staat, kunnen de functies van voorzitter van het -- bestuur en voorzitter van de vergadering in één --- persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle be- palingen in dit reglement of een eventueel huishou- delijk reglement welke een machtiging van het be- - stuur door de voorzitter van de vergadering voor- - schrijven voor niet-geschreven worden gehouden. ---

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met -- een termijn van tenminste vijftien dagen -de dag -- van oproeping en van vergadering daaronder niet me- degerekend- en wordt verzonden naar de werkelijke -

of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het ---
Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de --
eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der --
agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de ---
vergadering. -----

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de --
vóór de aanvang van de vergadering ondertekende ---
presentielijst. -----

Artikel 34. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd --
het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het ---
Burgerlijk Wetboek. -----

2. Het totaal aantal stemmen bedraagt vijfendertig.
De eigenaar van het appartementsrecht 1 kan twintig
stemmen uitbrengen. -----

De eigenaar van het appartementsrecht 2 kan -----
vijftien stemmen uitbrengen. -----

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht --
dat aan het in de ondersplitsing betrokken apparte-
mentsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze
en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is
bepaald, met dien verstande dat de onderlinge ver-
houding tussen het stemrecht verbonden aan het on-
dergesplitste appartementsrecht en de andere apparte-
mentsrechten niet gewijzigd wordt. -----

De vergadering kan in geval van ondersplitsing be-
sluiten het aantal uit te brengen stemmen te ver-
veelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de
onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als --
in de akte is bepaald. -----

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken
appartementsrecht behoeven niet eensluidend te wor-
den uitgebracht. -----

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter
vergadering het stemrecht voor het betrokken apparte-
mentsrecht uitoefent. -----

Artikel 35. -----

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval
van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zul-
len dezen hun stemrecht 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 ver-
gadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is
de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te
verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoor-
diger. -----

Artikel 36. -----

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon,

administratie en dat beheer betrekking hebbende ---
boeken, registers en bescheiden; het houdt de eige-
naars op de hoogte van het adres en het telefoon- -
nummer van het bestuur. -----

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aan-
tal personen. Indien het bestuur uit meer dan een -
bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij vol- -
strekke meerderheid van de uitgebrachte stammen in
een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. ---
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepas-
sing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering
niet vroeger dan een week na de eerste kan worden -
gehouden. -----

Artikel 42. -----

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en
gebruikers. -----

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 -
tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk -
Wetboek en na ontvangst van de verklaring als be- -
doeld in artikel 24 eerste lid wordt het register -
door het bestuur bijgewerkt. -----

Artikel 43. -----

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de ver-
eniging te plaatsen bij een bank op een rekening --
ten name van de vereniging. -----

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT. -----

Artikel 44. -----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement -
vaststellen ter regeling van de volgende onderwer-
pen: -----

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten
en de gemeenschappelijke zaken; de regels als be- -
doeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek -
moeten in het huishoudelijk reglement worden opge-
nomen en daarvan deel uitmaken; -----

b. het gebruik van privé gedeelten; -----

c. de orde van de vergadering; -----

d. de instructie aan het bestuur; -----

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de ---
vergadering regeling behoeft; -----
alles voorzover dit niet reeds in het reglement is
geregeld. -----

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in --
strijd zijn met de wet of het reglement worden voor
niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de verga- -
dering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en ---
aangevuld 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. Kan op grond van het in de vorige zin ----- bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan -- zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -- Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. -----

N. SLOTBEPALING. -----

Artikel 45. -----

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte -- niet anders is bepaald. -----

Met betrekking tot alle zaken, de uitvoering van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer betreffende, - kiezen partijen domicilie ten kantore van de be -- waarder van deze minuut. -----

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte bedoelde comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document, vastgesteld. -----

-----WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Heerlen, -----
op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, -- door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om zestien uur. -----

J. Spee, R.M.J. van Gent. -----

VOOR AFSCHRIFT:

w.g.R.M.J. van Gent.

Ondergetekende, Mr. Raoul Marie Joseph van Gent, notaris ter standplaats Heerlen, verklaart dat een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet noodzakelijk is.

w.g. R.M.J. van Gent.

Ondergetekende, Mr. Raoul Marie Joseph van Gent, notaris ter standplaats Heerlen, verklaart dat

Aantekeningen:

11156

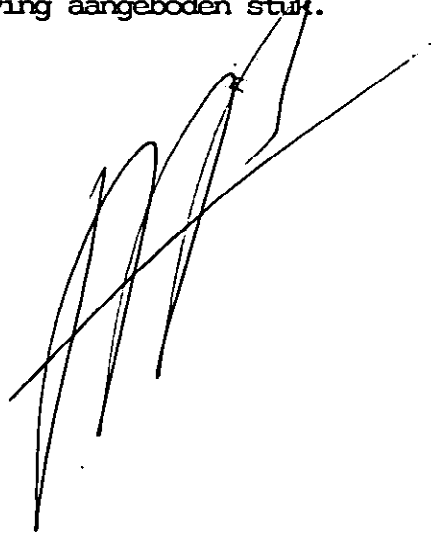
10

50

~~verhinde~~ vervolgblad

- 29/ Kadaster

vorenstaand afschrift eensluitend is met het ter
inschrijving aangeboden stuk.

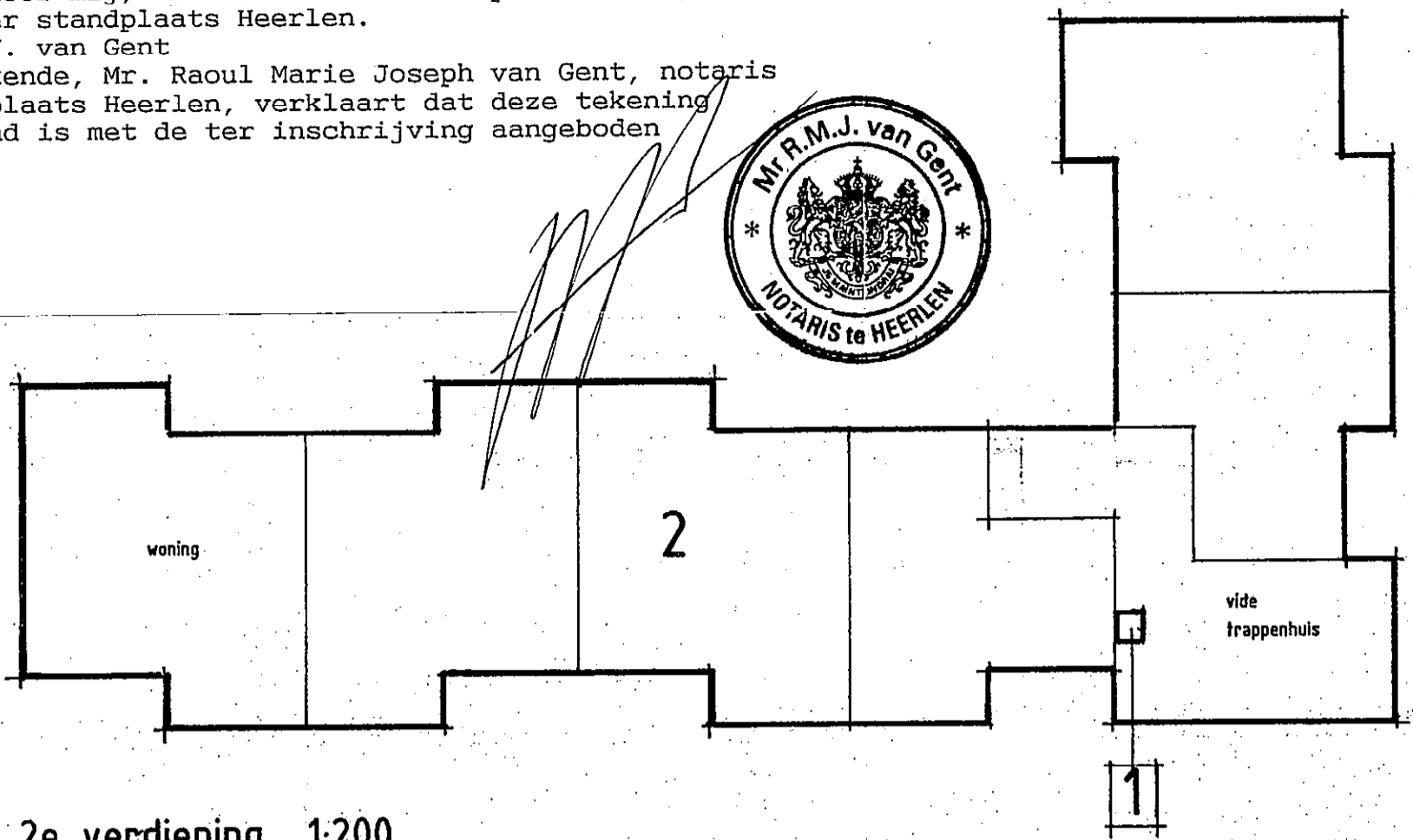
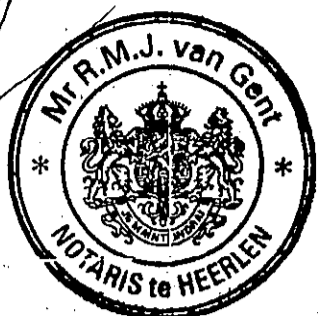


Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

--	--

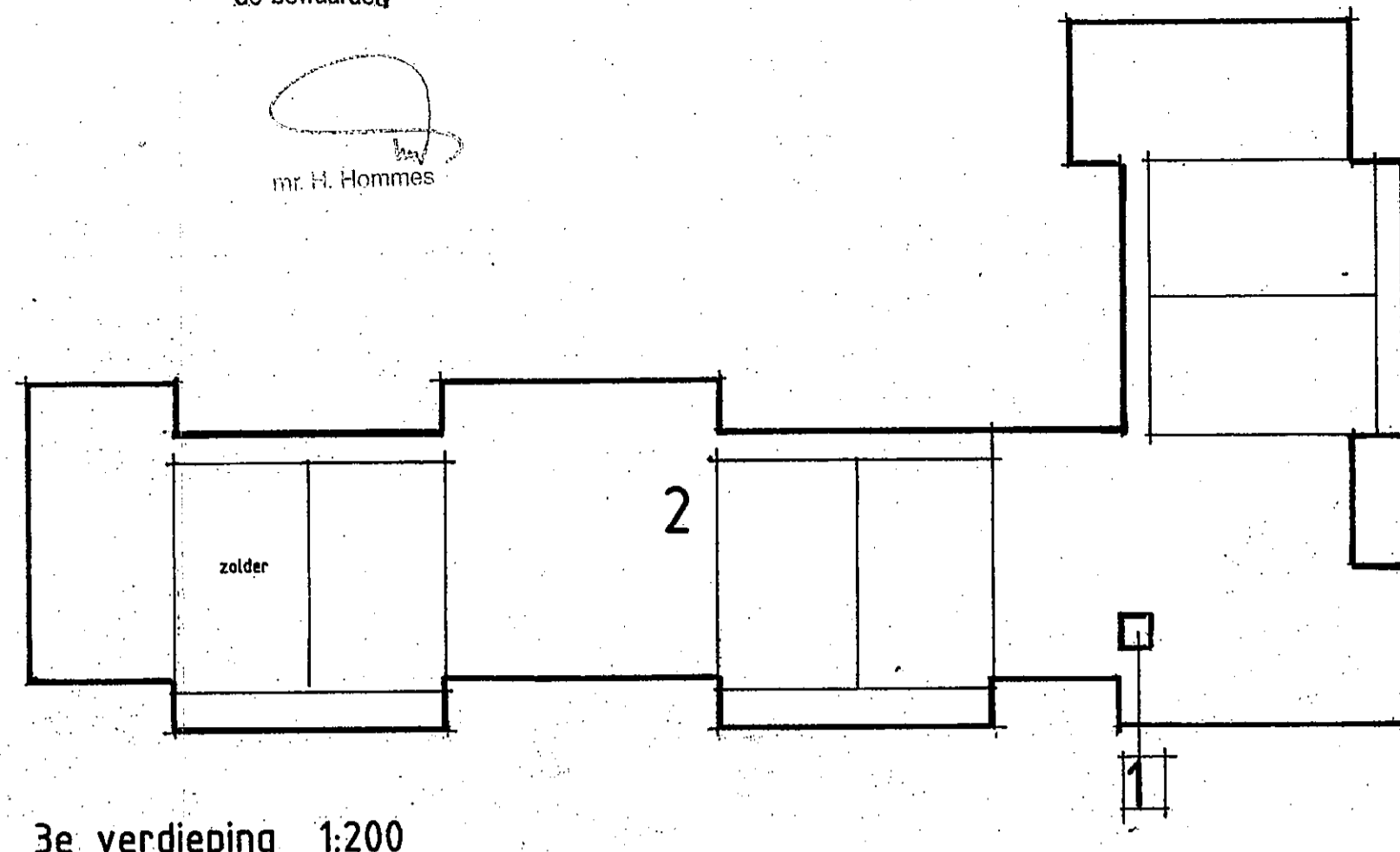
UITGEGEVEN VOOR VERGELEKEN AFSCHRIFT
 ener tekening, welke is vastgehecht aan een akte van
 splitsing in appartementsrechten op zesentwintig augustus
 negentienhonderdachtennegentig verleden voor notaris Mr.
 Raoul Marie Joseph van Gent ter standplaats Heerlen, op
 heden de zesentwintigste augustus negentienhonderdachten-
 negentig door mij, Mr. Raoul Marie Joseph van Gent,
 notaris ter standplaats Heerlen.
 w.g. R.M.J. van Gent
 Ondergetekende, Mr. Raoul Marie Joseph van Gent, notaris
 ter standplaats Heerlen, verklaart dat deze tekening
 eensluidend is met de ter inschrijving aangeboden
 tekening.



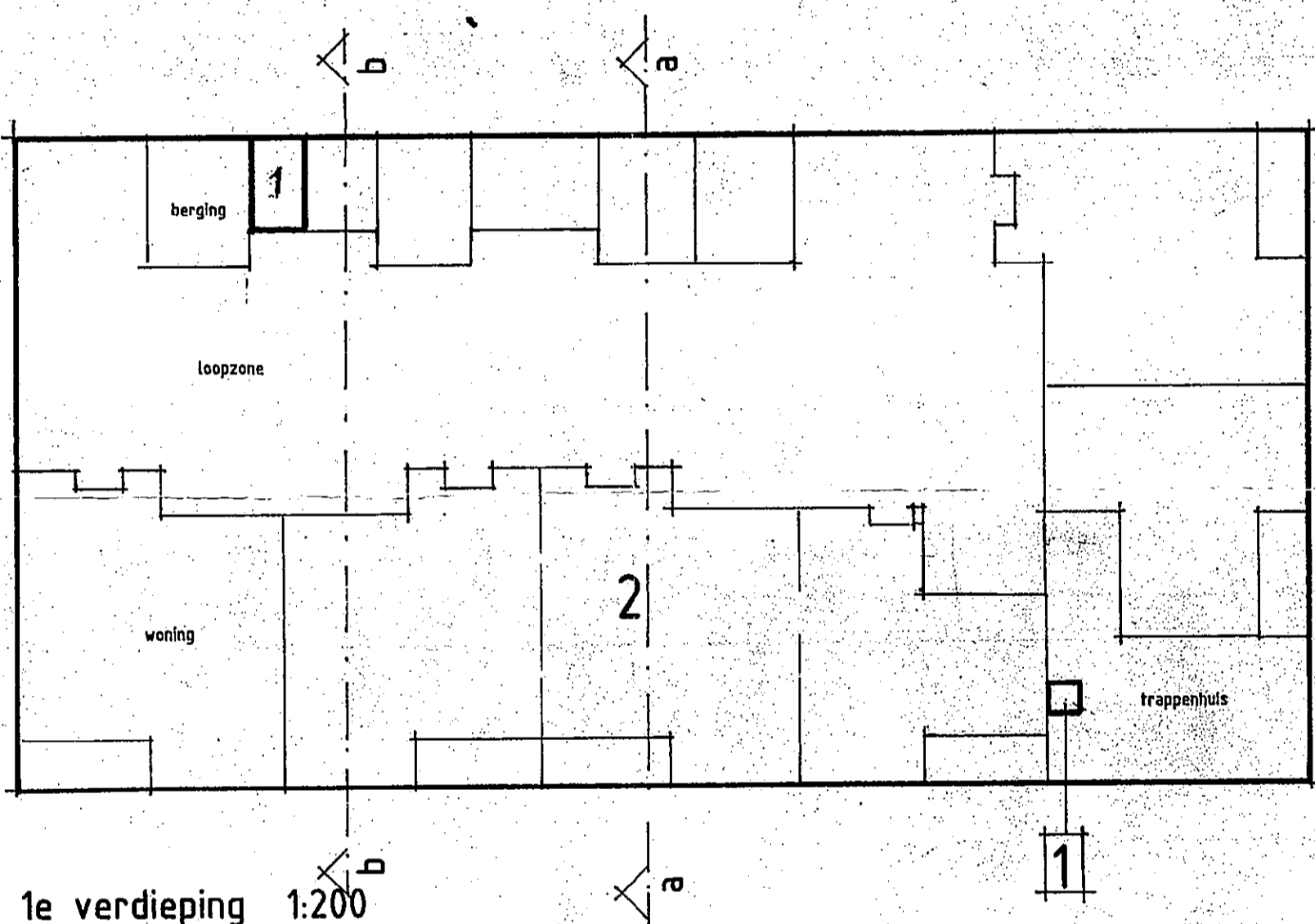
2e verdieping 1:200

Bijlage ROERMOND nr. 2597
 deze kaart behoort bij het ... in bewaring
 genomen in deel 11156 nr. 10
 de bewaarder,

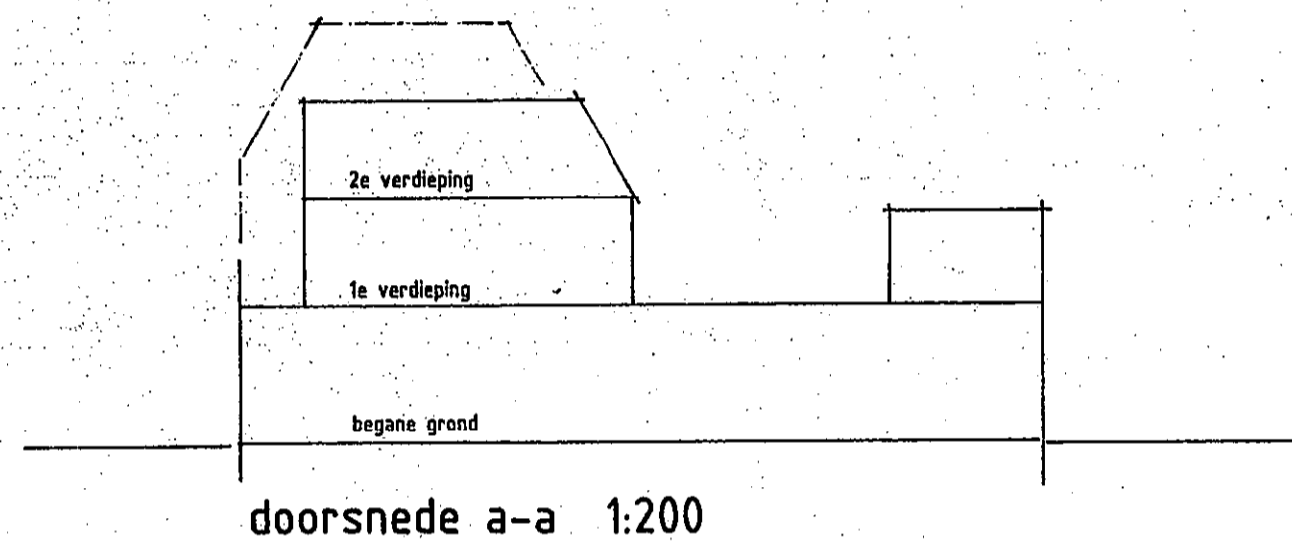
Handwritten signature
 mr. H. Hommes



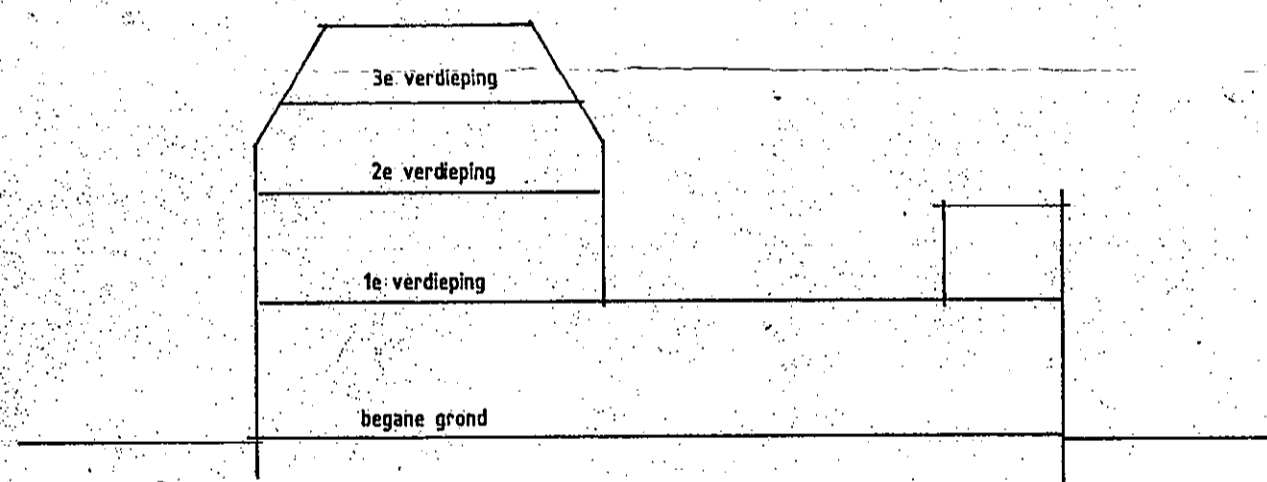
3e verdieping 1:200



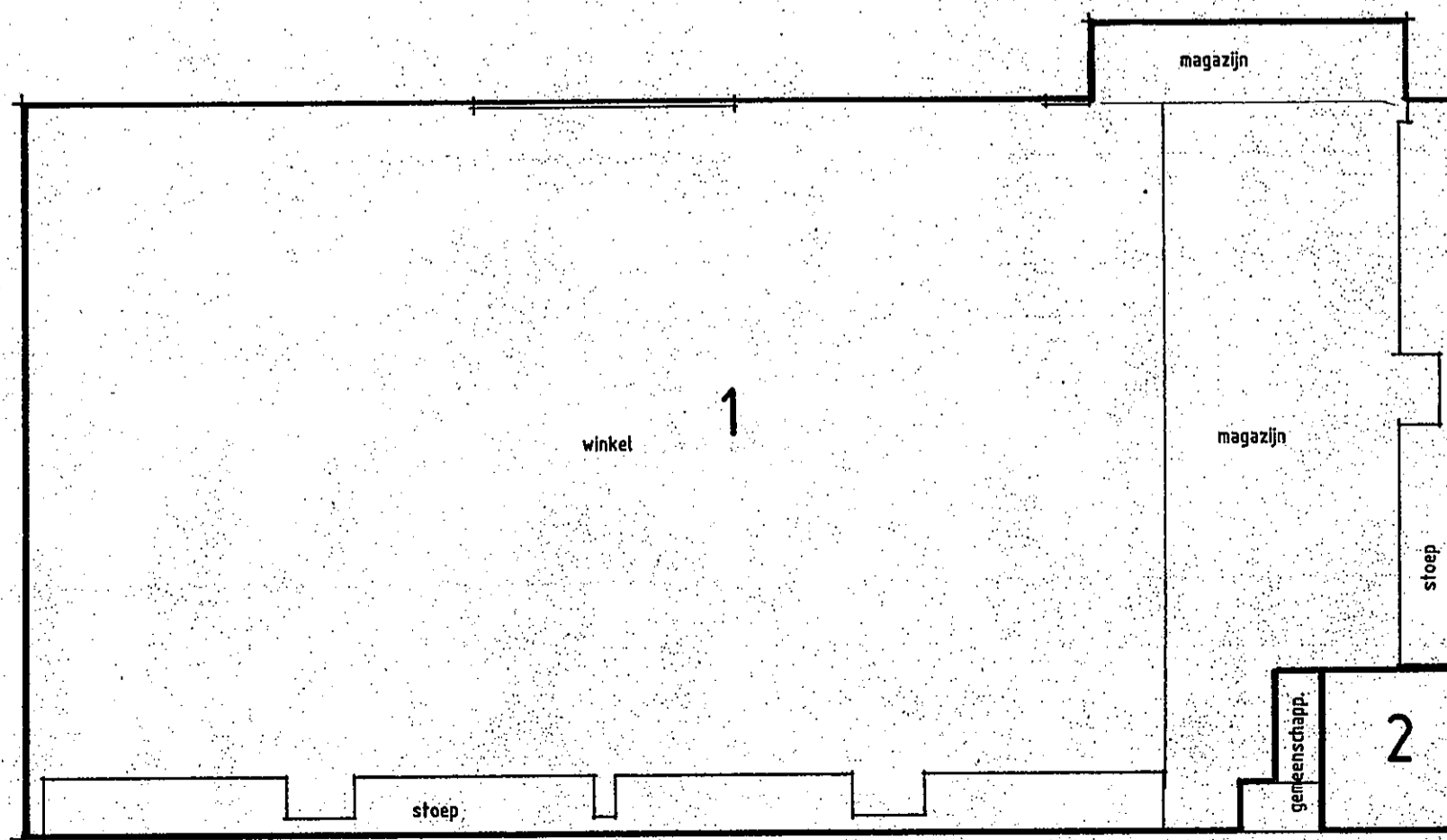
1e verdieping 1:200



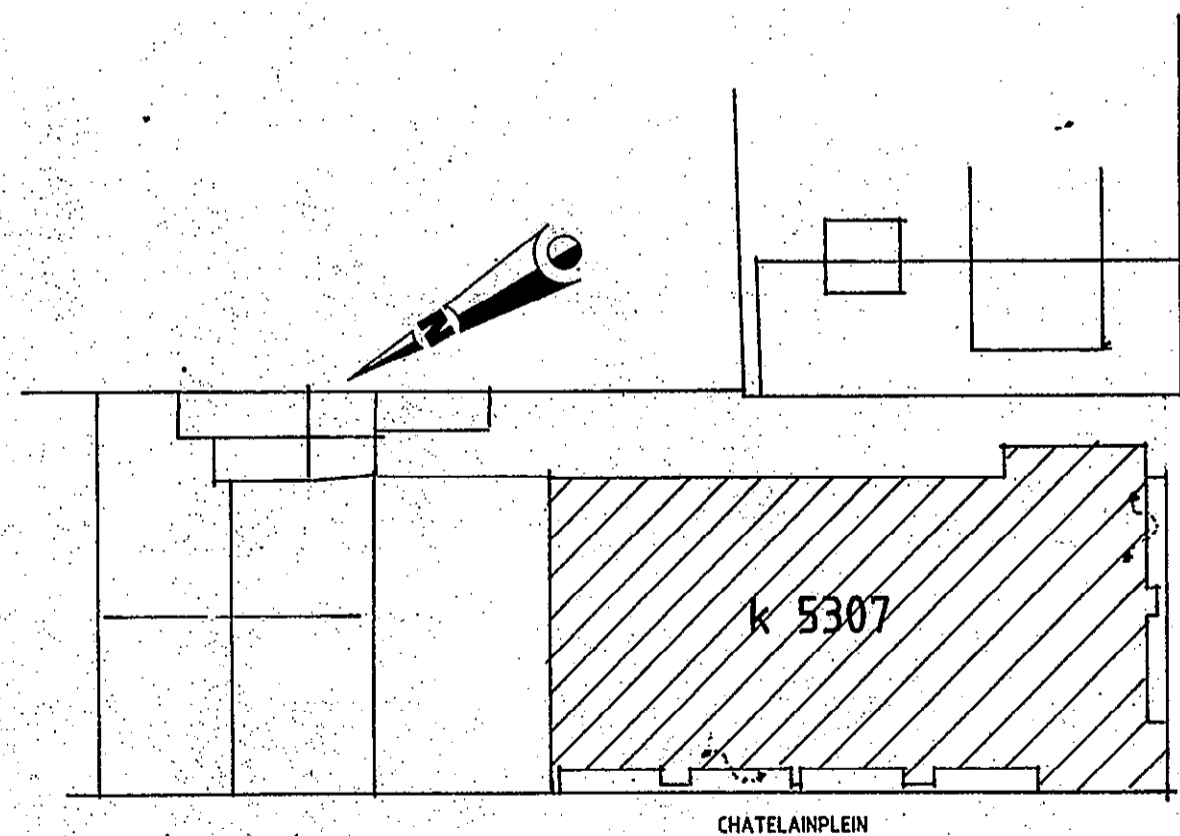
doorsnede a-a 1:200



doorsnede b-b 1:200



begane grond 1:200



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten 1 en 2 zoals
 aangegeven op 1 blad betreffende het kadastrale perceel
 gemeente Echt sectie K nummer 5307
 te Heerlen dd 8-6-1998 de notaris

Mr. R. M. J. VAN GENT
 Mr. A. P. C. G. WOLFS
 NOTARISSEN HEERLEN

Ondergetekende, de bewaarder van hypotheek en kadaster te Roermond
 verklaart dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken
 perceel de complexaanduiding is 5330A
 te Roermond dd 10-6-1998 de bewaarder

Handwritten signature