

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	17284 25 116
Zoetermeer	24-APR-2001 09:00		met 21 vervolgbladen

Aantekeningen:

D: 00000265

S: 6110000786

Kadaster

RECTIFICATIE
Hoofdsplitsing
Forellendaal te Den Haag

Heden, twintig april tweeduizendeen verschijnt voor mij,
mr. Wendelina Henny Gonda Kroon-Welp, notaris te 's-Gravenhage:
de heer Hendrik Jan Schoenmaker, notarisklerk, te dezen woonplaats
kiezende ten kantore van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn,
advocaten en notarissen te 's-Gravenhage, 2595 AA 's-Gravenhage,
Koningin Julianaplein 30, geboren te Abcoude op achtentwintig mei
negentienhonderdachtenzestig, te dezen handelend als schriftelijk
gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij (Newomij)**, statutair gevestigd te Naarden en kantoor houdende te (1411 EL) Naarden, Koningin Wilhelminalaan 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland te Hilversum onder nummer 32036408; en
- b. besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. Beleggingsfonds "Hoogh Blarick"**, statutair gevestigd te Naarden en kantoor houdende te (1411 EL) Naarden, Koningin Wilhelminalaan 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland te Hilversum, onder nummer 32026344.

CONSIDERANS.

De comparant, handelend als vermeld, verklaart:

- dat op zes maart tweeduizend een voor mr. W.H.G. Kroon-Welp, notaris te 's-Gravenhage, een akte van opheffing splitsing en (opnieuw) splitsing in appartementsrechten is verleden, hierna aan te duiden als: **Akte**, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer op zeven maart tweeduizend een in register Hypotheken 4, deel 17189, nummer 21, bij welke akte drie nieuwe appartementsrechten zijn ontstaan;
- dat thans is gebleken dat in de Akte enkele onjuistheden staan;
- dat in de omschrijving van het appartementsrecht met index 2 abusievelijk de kantoor-/bedrijfsruimten aan de Forellendaal 306, 310, 312 en 318 staan vermeld, welke ruimten echter behoren tot het appartementsrecht met index 3;
- dat in de omschrijving van het appartementsrecht met index 2 de plaatselijke aanduiding van de kantoor-/bedrijfsruimte Forellendaal 400 dient te zijn Forellendaal 392.

Bij deze wordt in verband met het vorenstaande de Akte gerectificeerd

Hyp. 4

zodanig dat de tekst van de Akte thans integraal komt te luiden als volgt:

"CONSIDERANS.

De comparant, handelend als vermeld, geeft te kennen:

(i) B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij (Newomij) - hierna verder aan te duiden als: **Newomij**- en B.V. Beleggingsfonds "Hoogh Blarick" -hierna verder aan te duiden als: **Hoogh Blarick**- zijn gezamenlijk, Newomij voor acht/tiende (8/10) onverdeeld aandeel en Hoogh Blarick voor twee/tiende (2/10) onverdeeld aandeel, gerechtigd tot:

1. de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, complexaanduiding 90-A, appartementsindices 1 tot en met 307 (alle nummers), tezamen omvattende:
 - a. de volledige gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met daarop aanwezig flatgebouw, bevattende tweehonderdachtenvijftig (258) flatwoningen, zes (6) bedrijfsruimten en dertig (30) garages, alsmede tien (10) eengezinswoningen, drie (3) vrijstaande bedrijfsruimten en parkeerplaatsen te Loosduinen, Gemeente 's-Gravenhage, plaatselijk bekend de flatwoningen Forellendaal 444 tot en met 498, 510 tot en met 564, 576 tot en met 630, 642 tot en met 696, 708 tot en met 766, 778 tot en met 836, 848 tot en met 906, 918 tot en met 972, en 982 tot en met 1036 (even nummers), de garages Forellendaal 440, 500 tot en met 506, 566 tot en met 572, 632 tot en met 638, 700 tot en met 704, 770 tot en met 774, 838 tot en met 844, 908 tot en met 914, en 974 tot en met 978 (even nummers), de zich in het flatgebouw bevindende bedrijfsruimten Forellendaal 306, 310, 312, 318, 400, 418, en 430, de eengezinswoningen Forellendaal 350 tot en met 368 (even nummers) en de vrijstaande bedrijfsruimten Forellendaal 332, 336 en 340, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 29, groot één hectare, negenenvijftig aren veertien centiaren;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de sub a nader omschreven tweehonderdachtenvijftig (258) flatwoningen, zes (6) bedrijfsruimten en dertig (30) garages, alsmede tien (10) eengezinswoningen en drie (3) vrijstaande bedrijfsruimten;
2. de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, complexaanduiding 89-A, appartementsindices 1 tot en met 138 (alle nummers), tezamen omvattende:
 - a. de volledige gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met daarop aanwezig flatgebouw, bevattende eenhonderdachtentwintig (128) flatwoningen, acht (8)

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bedrijfsruimten, twee (2) kantoor-/bedrijfsruimten en buitenterrein met rijbanen en parkeerplaatsen te Loosduinen, Gemeente 's-Gravenhage, plaatselijk bekend de flatwoningen Forellendaal 24 tot en met 278 (even nummers), de bedrijfsruimten Forellendaal 282, 286 en 296 tot en met 304 (even nummers) en de kantoor-/bedrijfsruimten Forellendaal 2 en 12, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 30, groot tweeënveertig aren tweeëntwintig centiares;

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de sub a nader omschreven eenhonderdachtentwintig (128) flatwoningen, acht (8) bedrijfsruimten en twee (2) kantoor-/bedrijfsruimten, hierna aan te duiden als: "**Registergoederen**".

(ii) Newomij en Hoogh Blarick hebben de Registergoederen verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer op achttien november negentienhonderdzesennegentig in register Hypotheken 4, deel 13401, nummer 6, van een afschrift van de op diezelfde dag voor mr. W.A.J.M. de Nerée tot Babberich, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, houdende:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs; en
- vermelding dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op de overeenkomst tot verkrijging door Newomij en Hoogh Blarick niet van toepassing is.

(iii) De sub (i) onder 1.a. omschreven gemeenschap is gesplitst in appartementsrechten -hierna verder aan te duiden als: **Splitsing I**- bij akte, op vijftien januari negentienhonderdeenentachtig verleden voor mr. N.J. Bunk, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rijswijk (Zuid-Holland), thans Zoetermeer, op eenentwintig januari negentienhonderdeenentachtig in register Hypotheken 4, deel 5701, nummer 75; bedoelde akte van splitsing wordt hierna verder aangeduid als: **Splitsingsakte I**.

(iv) De sub (i) onder 2.a. omschreven gemeenschap is gesplitst in appartementsrechten -hierna verder aan te duiden als: **Splitsing II**- bij akte, op negen januari negentienhonderdeenentachtig verleden voor voornoemde notaris mr. N.J. Bunk, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rijswijk (Zuid-Holland), thans Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 5695, nummer 17; bedoelde akte van splitsing wordt hierna verder aangeduid als: **Splitsingsakte II**.

(v) Newomij en Hoogh Blarick hebben besloten de Splitsing I en de Splitsing II te wijzigen, zodanig, dat:

a. de onder (i) sub 1.a. vermelde tien (10) eengezinswoningen met toebehoren, plaatselijk bekend Forellendaal 350 tot en met 368 (even nummers) geen deel meer uitmaken van de in de Splitsing I betrokken, onder (i) sub 1.a. omschreven, gemeenschap;

- b. de in de Splitsing I en in de Splitsing II betrokken, onder (i) sub 1.a. en 2.a. omschreven, gemeenschappen, zonder de sub a bedoelde tien (10) eengezinswoningen, vanwege de samenhang tussen de van beide gemeenschappen deel uitmakende bedrijfsruimten winkels, tezamen worden betrokken in één splitsing in appartementsrechten;
- c. bij de samenvoeging tot één splitsing in appartementsrechten drie (3) appartementsrechten ontstaan, te weten één appartementsrecht met bedrijfsruimten (winkels) op de begane grond, een appartementsrecht met tweehonderdachtenvijftig (258) woningen, kantoor-/bedrijfsruimten en tweëndertig (32) garages, alsmede één appartementsrecht met eenhonderdachtentwintig (128) woningen en kantoor-/bedrijfsruimten;
- d. de twee appartementsrechten met woningen worden (onder-) gesplitst in appartementsrechten, zodanig, dat daardoor ontstaan:
 - (i) tweehonderdachtenvijftig (258) appartementsrechten, die recht geven op het uitsluitend gebruik van een flatwoning,
 - (ii) vier (4) appartementsrechten, die recht geven op het uitsluitend gebruik van vier (4) kantoor-/bedrijfsruimten,
 - (iii) eenentwintig (21) parkeerplaatsen die recht geven op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, en
 - (iv) tweëndertig (32) appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van een garage,
 respectievelijk ontstaan:
 - (i) eenhonderdachtentwintig (128) appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van een flatwoning, en
 - (ii) één (1) appartementsrecht, dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van kantoor-/bedrijfsruimten.
- (vi) Newomij en Hoogh Blarick hebben besloten om in het kader van het sub (v) bepaalde de Splitsing I en de Splitsing II op te heffen, de sub (iii) onder b. bedoelde tien (10) eengezinswoningen kadastraal af te splitsen van de overige eigendommen en vervolgens de resterende eigendommen te betrekken in één splitsing in appartementsrechten.
- (vii) In het kader van de sub (vi) bedoelde afsplitsing heeft vanwege het kadaster te Zoetermeer een kadastrale inmeting plaatsgevonden, tengevolge waarvan:
 - a. de sub (v) onder b. bedoelde tien (10) eengezinswoningen thans kadastraal bekend zijn als gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 392, groot tien aren drieenzeventig centiaren, en
 - b. het resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 29, waarop zich bevindt het flatgebouw bevattende tweehonderdachtenvijftig (258) flatwoningen, zes (6) bedrijfsruimten en tweëndertig (32) garages, alsmede drie (3) vrijstaande bedrijfsruimten, thans kadastraal bekend is als gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 393, groot één hectare achtenveertig aren eenenveertig centiaren.
- (viii) Vooruitlopende op de opheffing van de Splitsing I en de Splitsing II

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

hebben Newomij en Hoogh Blarick de na opheffing in de splitsing in appartementsrechten te betrekken registergoederen, welke (thans) kadastraal bekend zijn gemeente Loosduinen, sectie O, nummers 393, groot één hectare achtenveertig aren eenenveertig centiaren en 30, groot tweeënveertig aren tweeëntwintig centiaren, aangegeven op een plan, bestaande uit zes (6) bladen, waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van de in de splitsing te betrekken registergoederen, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, lid 2, Burgerlijk Wetboek.

(ix) De bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op bedoelde tekeningen, op zevenentwintig februari tweeduizend een verklaard dat voor de in de splitsing te betrekken kadastrale percelen de complexaanduiding is: 618-A.

(x) Voormelde tekeningen, waarop de onderscheiden gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik, zijn aangegeven en die zijn voorzien van een Arabisch cijfer, worden aan deze akte gehecht.

OPHEFFING BESTAANDE SPLITSINGEN.

1. Newomij en Hoogh Blarick, als gezamenlijk de enige gerechtigden tot de registergoederen, gaan bij deze over tot opheffing van Splitsing I en tot opheffing van Splitsing II overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:143, lid 2, Burgerlijk Wetboek.

2. Tengevolge van de sub 1 vermelde opheffing splitsing behoren de in de Splitsing I en in de Splitsing II betrokken registergoederen, (thans) kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, nummers 392 en 393, respectievelijk groot tien aren drieënzeventig centiaren en één hectare achtenveertig aren eenenveertig centiaren (Splitsing I) en kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 30, groot tweeënveertig aren tweeëntwintig centiaren (Splitsing II) in vrije mede-eigendom toe aan Newomij en Hoogh Blarick, en wel aan Newomij voor acht/tiende (8/10) onverdeeld aandeel en aan Hoogh Blarich voor twee/tiende (2/10) onverdeeld aandeel.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Newomij en Hoogh Blarick gaan bij deze over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten van de eigendom van de registergoederen, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, nummers 30, groot tweeënveertig aren tweeëntwintig centiaren en 393, groot één hectare achtenveertig aren eenenveertig centiaren, tengevolge van welke splitsing ontstaan drie (3) appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op het uitsluitend gebruik van:

1. de eenhonderdachtentwintig (128) flatwoningen op de tweede- tot en met de zeventiende verdieping met bergingen op de begane grond en tweede- tot en met de zeventiende verdieping, een hoofdentree met kantoor en lifthal, liften met liftschachten en liftmachinekamers, centrale verwarmingsinstallaties in de dakopbouw en op de eerste verdieping, trappenhuizen, opslagruimte, fietsenstallingen, alsmede een (1) kantoor-

/bedrijfsruimte op de eerste verdieping, te Loosduinen, Gemeente 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Forellendaal 24 tot en met 278 (even nummers) voor wat betreft de flatwoningen en Forellendaal 2 en 12 voor wat betreft de kantoor-/bedrijfsruimten, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, complexaanduiding 618-A, appartementsindex 1;

2. de tweehonderdachtenvijftig (258) flatwoningen op de eerste- tot en met de negende verdieping met bergingen op de begane grond en eerste verdieping, negen (9) hoofdentree's met lifthal, lift met liftschacht en liftmachinekamer, negen (9) trappenhuisen, negen (9) containerruimten, vijf (5) hydrofoorroimten, vier (4) centrale verwarmingsruimten, alsmede eenentwintig (21) parkeerplaatsen, vier (4) kantoor-/bedrijfsruimten op de eerste verdieping en tweëendertig (32) garages op de begane grond te Loosduinen, Gemeente 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Forellendaal 444 tot en met 498, 510 tot en met 564, 576 tot en met 630, 642 tot en met 696, 708 tot en met 766, 778 tot en met 836, 848 tot en met 906, 918 tot en met 972, en 982 tot en met 1036 (even nummers), voor wat betreft de flatwoningen, Forellendaal 440, 500 tot en met 506, 566 tot en met 572, 632 tot en met 638, 698 tot en met 704, 768 tot en met 774, 838 tot en met 844, 908 tot en met 914, en 974 tot en met 978 (even nummers) voor wat betreft de garages, Forellendaal 392, 418, en 430 voor wat betreft de kantoor-/bedrijfsruimten, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, complexaanduiding 618-A, appartementsindex 2; en
3. de bedrijfsruimten (winkels) op de begane grond met parkeerplaatsen, rijbanen, ruimte met sprinkler-installatie, overkapping winkelstraat en verder toebehoren te Loosduinen, Gemeente 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Forellendaal 282, 286, 292, 296 tot en met 304, 306, 310, 312, 318, 332, 336 en 340, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, complexaanduiding 618-A, appartementsindex 3.

Partijen stellen bij deze vast, dat de onder 1 tot en met 3 vermelde appartementsrechten gezamenlijk in eigendom toebehoren aan Newomij en Hoogh Blarick, en wel Newomij voor het acht/tiende (8/10) onverdeeld aandeel en Hoogh Blarick voor het twee/tiende (2/10) onverdeeld aandeel.

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM.

Newomij en Hoogh Blarick gaan bij deze voorts over tot de vaststelling van het volgende reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap, thans genaamd: Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgestelde modelreglement van splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare

Kadaster

registers voor registergoederen te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1.

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen van- en aanvullingen op dat modelreglement komt het reglement van splitsing thans integraal te luiden als volgt:

A. DEFINITIES.**Artikel 1.**

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "**gebouw**": de in de onderhavige splitsing betrokken registergoederen;
- b. "**tekening**": het in de considerans sub (iv) omschreven plan, bestaande uit zes (6) tekeningen, als bedoeld in artikel 5:109, Burgerlijk Wetboek;
- c. "**eigenaar**": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, lid 4, Burgerlijk Wetboek, daaronder begrepen hij, die een beperkt genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "**gemeenschappelijke gedeelten**": die gedeelten van het gebouw met toebehoren, die blijkens de inrichting, de tekening of deze akte niet zijn of worden bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "**gemeenschappelijke zaken**": alle zaken, die blijkens de functionaliteit, de tekening of deze akte zijn of worden bestemd om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars te worden gebruikt voor zover niet vallende onder d;
- f. "**gemeenschappelijke rechten**": alle aan (de eigendom van) het gebouw verbonden of daarmee verband houdende rechten, die zijn of worden bestemd om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars te worden uitgeoefend voor zover niet vallende onder e;
- g. "**privé gedeelte**": het gedeelte/de gedeelten van het gebouw met toebehoren, dat/die blijkens de inrichting, de tekening of deze akte is/zijn of wordt/worden bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- h. "**gebruiker**": degene, die anders dan als eigenaar het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- i. "**vereniging**": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, Burgerlijk Wetboek en in artikel 29 hierna;
- j. "**vergadering**": de (algemene) vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 2, onder d, Burgerlijk Wetboek;
- k. "**bestuur**": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek en in artikel 40 hierna, gevormd door één of meer bestuurders;
- l. "**reglement**": het onderhavige reglement;
- m. "**huishoudelijk reglement**": het krachtens artikel 43 van het reglement vast te stellen huishoudelijk reglement;

- n. "artikel" of "artikelen": het artikel of de artikelen van het reglement, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld;
- o. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, lid 2, Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als: "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als: "ondereigenaar";
- p. "toren": de van het gebouw deel uitmakende woontoren, waarin zich bevindt het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 1, doch met uitzondering van de gevels, winkelpuizen, kozijnen, ramen en deuren, de daken, daaronder begrepen de overkapping met bijbehorende ondersteuning van de winkelstraat, alles deel uitmakende van het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 3;
- q. "hoogbouw": de van het gebouw deel uitmakende hoogbouw, waarin zich bevindt het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 2, doch met uitzondering van de gevels, winkelpuizen, kozijnen, ramen en deuren, de daken, daaronder begrepen de overkapping met bijbehorende ondersteuning van de winkelstraat, alles deel uitmakende van het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 3;
- r. "winkels": de van het gebouw deel uitmakende winkels, daaronder begrepen de overkapping met bijbehorende ondersteuning van de winkelstraat, alles deel uitmakende van het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 3;

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

Artikel 2.

1. Ieder van de eigenaars is in de gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel, waarvan de noemer telkens honderd (100) bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:
appartementsrecht met index 1: vijfentwintig (25);
appartementsrecht met index 2: vijfenzeventig (65); en
appartementsrecht met index 3: tien (10).
2. De eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten, die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.
3. De eigenaars zijn -behoudens het hierna bepaalde- voor de in lid 1 bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en in artikel 3 zijn bedoeld of aangeduid.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen, die zijn vastgesteld bij het reglement van ondersplitsing.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de eigenaar(s) als aldaar vermeld:

- a. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de toren, daaronder begrepen de gevels, kozijnen, ramen en deuren, van de afwerklagen van de balkons, van de daken, alles voorzover deze deel uitmaken van het tot het appartementsrecht met index 1 behorende privé gedeelte, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
- b. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de hoogbouw, daaronder begrepen de gevels, kozijnen, ramen en deuren, van de afwerklagen van de balkons, van de daken, alles voorzover deze deel uitmaken van het tot het appartementsrecht met index 2 behorende privé gedeelte, alsmede van de op het dak van de tot het appartementsrecht met index 2 behorende privé gedeelte geplaatste glazenwasinstallatie met bijbehorende rails en het verbruik van energie van die installatie, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2;
- c. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de winkels, daaronder begrepen de gevels, winkelpuien, kozijnen, ramen en deuren, van de daken, daaronder begrepen de overkapping met bijbehorende ondersteuning van de winkelstraat, alsmede van de bestrating van de buitenterreinen, alles voorzover deze deel uitmaken van het tot het met index 3 behorende privé gedeelte, alles voorzover deze deel uitmaken van het tot het appartementsrecht met index 3 behorende privé gedeelte, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 3;
- d. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de volgende, in de zogenaamde hydrofoorroimte op de begane grond van de woontoren aanwezige, installaties met bijbehorende leidingen en overige voorzieningen, inclusief de kosten van verbruik van energie en van verlichting, te weten:
 - de hydrofoor, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
 - de watermeters, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
 - de gasmeters ten behoeve van de hierna in artikel 17 lid 1 sub b te vermelden centrale verwarmingsinstallatie, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 3, en wel de

- eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor het vijftwintig/vijfendertigste (25/35) aandeel en de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 voor het tien/vijfendertigste (10/35) aandeel;
alles voorzover die installaties niet voor rekening van de betreffende nutsbedrijven komen;
- e. de schulden en kosten verbonden aan het schoonhouden, het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de transformatorruimten met de zich daarin bevindende voorzieningen, komen voor rekening van de betreffende nutsbedrijven, inclusief de kosten van verbruik van energie en van verlichting; zolang de nutsbedrijven bedoelde transformatorruimten gebruiken, moeten de eigenaars dit gebruik gedogen;
 - f. de schulden en kosten verbonden aan het schoonhouden, het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen, het behoud of het gebruik van de mechanische installaties komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht waartoe het privé gedeelte behoort ten behoeve waarvan de betreffende mechanische ventilatie is aangebracht, te weten ten behoeve van de torenflat negen (9) ventilatoren en ten behoeve van de hoogbouw vierentwintig (24) ventilatoren;
 - g. de schulden en kosten verbonden aan het schoonhouden, het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen, het behoud of het gebruik van de (overige) gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, die slechts dienstbaar zijn aan één of meerdere eigenaars, komen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar dan wel de desbetreffende eigenaars, en wel overeenkomstig een breuk waarvan de teller wordt gevormd door de in lid 1 van dit artikel 2 bedoelde teller van het betreffende appartementsrecht en de noemer door de som van die tellers.

6. In verband met het onderhoud van de van de privé gedeelten, behorende tot het appartementsrecht met index 2, deel uitmakende parkeerplaatsen worden de aan dat onderhoud verbonden schulden en kosten geacht deel uit te maken van de in lid 3 bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder a, Burgerlijk Wetboek, worden gerekend:

- a. die welke zijn gemaakt in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan, daaronder

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- begrepen de privé gedeelten van de parkeerplaatsen, behorende tot het appartementsrecht met index 2;
- 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, 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 lid 3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de kosten van het (koud)watergebruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het bestuur;
 - j. de kosten, verbonden aan het leveren van signalen met betrekking tot radio- en televisie-uitzendingen, waaronder onder meer begrepen de kosten van het onderhoud, het stroomverbruik, de verzekeringen en eventuele auteursrechten van en voor de centrale antenneinstallatie, zulks zolang de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - l. de kosten van een eventuele huismeester, inclusief de kosten van een hem eventueel krachtens arbeidsovereenkomst ter beschikking te stellen huismeesterswoning, en
 - m. 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 exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt vanaf de datum, waarop de vereniging van rechtswege ontstaat, tot en met eenendertig december van het daarop volgende jaar. De in de eerste zin bedoelde exploitatierekening omvat voor het eerste boekjaar enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar. Vanaf het tweede boekjaar omvat de exploitatierekening tevens een naar

tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 31 lid 1 is besloten, wordt vanaf het tweede boekjaar onder de lasten tevens begrepen een telkenjare door de vergadering (nader) vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3 juncto artikel 2 lid 5 vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 lid 2 bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 lid 2, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen één maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in lid 1.
6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar, die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een faktuur ten name wordt gesteld van- en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten -daaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de begrote en/of (nader) te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 lid 1- 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(en) als is/zijn bepaald in artikel 2.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde of - zulks ter vaststelling door het bestuur - driemaandelijks één/vierde van het bedoelde

Kadaster

aandeel bij vooruitbetaling uiterlijk op de eerste dag van elke maand -dan wel kalenderkwartaal- aan de vereniging te voldoen.

3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één maand, nadat het bedrag 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 verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee procentpunten, met een minimum van éénhonderd EURO (eur 100,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare 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 bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 lid 4 heeft voldaan, wordt zijn schuld ter keuze van de vergadering of omgeslagen over de andere eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan de voor die andere eigenaars in artikel 2 lid 1 vastgestelde breukdelen en de noemer gelijk is aan de som van die tellers of ten laste van de exploitatierekening gebracht, 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 vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. Ten aanzien van de hoogte van vorenbedoelde kosten is de eigenaar verplicht zich, zonder enig voorbehoud, te houden aan de daaromtrent door het bestuur te maken opgave.

Artikel 7.

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, 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 gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor

zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8.

- 1.a. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraar(s) tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten tegen 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 wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
- 1.b. In afwijking van het onder 1.a. bepaalde is de vergadering bevoegd te bepalen, dat ieder van de eigenaars verplicht is zijn aandeel in het gebouw en zijn privé gedeelte te verzekeren op basis van herbouwwaarde tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en tevens verplicht is een verzekering af te sluiten tegen wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars gezamenlijk.
Op de polis dient te worden aangetekend de door de Vereniging van Brandassuradeuren in Nederland opgestelde "adviesclausule individueel appartementsrecht".
In het geval van schade is ieder van de eigenaars verplicht tot herstel of herbouw over te gaan, tenzij de vergadering in verband met de ernstige beschadiging van het gebouw besluit tot opheffing van de splitsing.
Voor het overige is het hierna in artikel 8 bepaalde van overeenkomstige toepassing op het in dit lid 1.b. bepaalde.
2. Het bedrag van de 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 periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar(s).
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van lid 1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één promille van het verzekerde bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door 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 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen 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 lid 1 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 schadepeningen 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 schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. 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 EURO (eur 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.",**
- danwel een clausule van gelijke strekking, respectievelijk waarin de desbetreffende verzekeraar(s) de hoogte van bedoeld bedrag van tweeduizend vijfhonderd EURO (eur 2.500,00) heeft/hebben aangepast.**
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4, Burgerlijk Wetboek, en artikel 5:138, Burgerlijk Wetboek, van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen 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 lid 1, 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, lid 2, Burgerlijk Wetboek, is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot een hogere verzekeringspremie dan zonder dit gebruik verschuldigd zou zijn geweest, dan komt die meerdere premie voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 9.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig èn voor zover niet vallende onder het bepaalde in lid 2, van dit artikel:

- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw en het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren en de muren die dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten - met uitzondering van de afwerklagen daarvan binnen de privé gedeelten -;
- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en gootwater met de binnen- en buitenriolering, de leidingen voor gas, water, elektriciteit, en telecommunicatie vanaf de aansluiting op de dienstleidingen tot aan de meterkasten van de privé gedeelten, de hydrofoor, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aardingswerken of voorzieningen, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken;
- c. -zulks in verband met het hiervoor in artikel 2 lid 5, respectievelijk artikel 3 sub a bepaalde- het onderhoud van de vloeren van de privé gedeelten.

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden voorts gerekend de gemeenschappelijke voorzieningen welke na heden in het gebouw worden aangebracht, en wel met ingang van de datum van aanbrenging.

2. Tot de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw en het ruwe metselwerk, de buitengevels met de zich daarin bevindende raam- en deurkozijnen met het glas, de deuren en de ramen, waaronder begrepen het (standaard) hang- en sluitwerk van de deuren en de ramen in de kozijnen welke de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke- en

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- privégedeelten, de ventilatiekanalen, alsmede het dak, dakbedekkingen en bijbehorende (voorzieningen van) dakisolatie, alles deel uitmakende van de toren en daardoor deel uitmakende van het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 1;
- b. de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw en het ruwe metselwerk, de buitengevels met de zich daarin bevindende raam- en deurkozijnen met het glas, de deuren en de ramen, waaronder begrepen het (standaard) hang- en sluitwerk van de deuren en de ramen in de kozijnen welke de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke- en privégedeelten, de ventilatiekanalen, alsmede het dak, dakbedekkingen en bijbehorende (voorzieningen van) dakisolatie, alles deel uitmakende van de hoogbouw en daardoor deel uitmakende van het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 2;
- c. de glazenwasinstallatie met bijbehorende rails en verder toebehoren op het dak van het privé gedeelte van de hoogbouw en deel uitmakende van het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 2;
- d. de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw en het ruwe metselwerk, de buitengevels met de zich daarin bevindende raam- en deurkozijnen met het glas, de deuren en de ramen, waaronder begrepen het (standaard) hang- en sluitwerk van de deuren en de ramen in de kozijnen welke de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke- en privégedeelten en de (expeditie- dan wel bevoorradings-)deuren, de winkelpuien, de ventilatiekanalen, alsmede het dak, dakbedekkingen en bijbehorende (voorzieningen van) dakisolatie, daaronder begrepen de overkapping met bijbehorende ondersteuning van de winkelstraat, alles deel uitmakende van de winkels en daardoor deel uitmakende van het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 3;
- e. de vloeren en muren die niet dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten;
- f. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen voor de centrale verwarming met inbegrip van de radiatoren en radiatorcransen, voor zover deze zich bevinden binnen elk privé gedeelte en vanaf de aansluitpunten in de meterkasten;
- g. de gas-, water-, elektriciteits- en telecommunicatieleidingen vanaf de meterkasten van de privé gedeelten;
- alsmede al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door-, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan (de eigenaar of gebruiker van) een privé gedeelte afzonderlijk; de in dit lid 2 vermelde zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.

3. 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 vergadering.

Artikel 11.

1. 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, Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van andere eigenaars en gebruikers.
2. In verband met het sub 1 bepaalde zijn:
 - a. de van het gemeenschappelijk buitenterrein deel uitmakende parkeerplaatsen bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaars en/of gebruikers van de privé gedeelten behorende tot de appartementsrechten met indices 1 en 2;
 - b. de van het gemeenschappelijk buitenterrein deel uitmakende rijbanen, groenvoorzieningen, straatverhardingen en overige voorzieningen bestemd om te worden gebruikt door de eigenaars en/of gebruikers van de privé gedeelten behorende tot de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3.

In verband met het sub a en b vermelde gezamenlijke gebruik van het buitenterrein komen de schulden en kosten verbonden aan het schoonhouden, het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van het buitenterrein voor rekening van alle eigenaars conform het in artikel 2, lid 1, vermelde aandeel.

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 zijn bestemd, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de vereniging en het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan tot de in de lid 1 vermelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken ofwel in het huishoudelijk reglement voor bedoelde handelingen (nadere) regels vaststellen.

Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 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.
In afwijking van het hiervoor in lid 1 bepaalde is een eigenaar zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van parkeerbeugels of parkeerpaaltjes die ten doel hebben het voorkomen van parkeren op het privé gedeelte door een ander dan de betreffende eigenaar of gebruiker; de hiervoor bedoelde voorzieningen behoeven de vóór het aanbrengen van de parkeerbeugel of parkeerpaaltjes verkregen goedkeuring van het bestuur, waarbij als uitgangspunt geldt, dat er sprake zal zijn van eenduidigheid; het bestuur is voorts bevoegd te bepalen dat in het kader van bedoelde eenduidigheid óf alleen parkeerbeugels óf alleen parkeerpaaltjes mogen worden aangebracht.
 3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
 4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde is de eigenaar van het privé gedeelte met indexnummer 3 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van zijn privé gedeelte (de winkels) en aan de overkapping van de winkelstraat; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met de in het privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden.
De eventuele benodigde vergunning(en) dient(dienen) door de eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.
Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
De eigenaar van het privé gedeelte met indexnummer 3 is met inachtneming van het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde bevoegd om zonder toestemming van de vergadering binnen de grenzen van zijn privé gedeelte voor eigen rekening en risico aan te bouwen. Indien noodzakelijk, zijn de overige eigenaars verplicht mee te werken aan het (doen) wijzigen van de splitsingsakte en -tekening, waarbij de kosten van die wijziging geheel voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte met indexnummer 3 komen.
 5. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars van de privé gedeelten met indexnummers 1 en 2 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-

aanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van de van hun privé gedeelten deel uitmakende kantoor-/bedrijfsruimten (welke kantoor-/bedrijfsruimten na ondersplitsing bekend zullen zijn als indices 132 en 444 tot en met 447); deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met de in het privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden.

De eventuele benodigde vergunning(en) dient(dienen) door de eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

6. Het is de eigenaars en gebruikers niet toegestaan de vloeren van een privé gedeelte zwaarder te (doen) belasten dan bouwkundig is toegestaan.
7. 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.

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan zou worden gewijzigd. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
2. In afwijking van het hiervoor in lid 1 bepaalde is de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 zonder toestemming van de vergadering bevoegd:
 - de winkelpuien van het tot het appartementsrecht met index 3 behorende privé gedeelte, voorzover bij de realisatie van de buitengevel rekening daarmede is gehouden, te wijzigen, indien de hechtheid van het gebouw door de wijziging niet in gevaar wordt gebracht; en
 - om binnen de grenzen van het tot het appartementsrecht met index 3 behorende privé gedeelte voor eigen rekening en risico te bouwen.
3. Het is de eigenaars en gebruikers uitdrukkelijk toegestaan zonder toestemming van de vergadering de inrichting van een privé gedeelte te veranderen, mits daardoor:
 - a. het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd; en
 - b. de hierna in artikel 17, lid 4, bedoelde bestemming van het betreffende privé gedeelte niet wordt gewijzigd.

Artikel 15.

De vereniging voert het beheer over- en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de

Kadaster

gemeenschappelijke zaken en de gemeenschappelijke rechten met inachtneming van het in artikel 38 bepaalde.

Artikel 16.

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de 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 of van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN**Artikel 17.**

1. a. 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; en
 - b. In afwijking van het bepaalde in sub a heeft de eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht met index 3 het medegebruik van de van het appartementsrecht met index 1 deel uitmakende centrale-verwarmingsinstallatie, onder de voorwaarden en kostenverdeling als vermeld in artikel 47, lid 2, sub a.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader worden geregeld.
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 overeenkomstig de daaraan bij deze gegeven bestemming, te weten:
 - het privé gedeelte, behorend tot het appartementsrecht met index 1: woningen met bergingen, alsmede kantoor-/bedrijfsruimten;
 - het privé gedeelte, behorend tot het appartementsrecht met index 2: woningen met bergingen, kantoor-/bedrijfsruimten, alsmede parkeerplaatsen en garages ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen;
 - het privé gedeelte, behorend tot het appartementsrecht met index 3: winkels/bedrijfsruimten,

met dien verstande evenwel, dat -anders dan voor huishoudelijk gebruik of in het kader van de normale bedrijfsuitoefening- de opslag van gevaarlijke dan wel verontreinigende stoffen niet is geoorloofd.

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, lid 2, Burgerlijk Wetboek, van overeenkomstige toepassing.

5. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. Aan de toestemming van de vergadering kunnen alsdan nader te bepalen vereisten worden verbonden, ondermeer met betrekking tot brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
6. 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 schoon te houden en behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars en gebruikers in acht te nemen. Tot het onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (daaronder 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), voorts het onderhoud van de in artikel 9 lid 2 van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde gedeelten en zaken, de zonweringsvoorzieningen en windschermen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken de toegang tot- of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende 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, Burgerlijk Wetboek, worden vervangen 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 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

Kadaster

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 lid 1 onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is te allen tijde verboden, terwijl het voortbrengen van muziek en geluiden tussen vierentwintig (24.00) uur en zeven (07.00) uur geheel verboden is. In het huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent andere tijdstippen worden bepaald en/of nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21.

1. Elk privé gedeelte, met uitzondering van:
 - a. de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
 - b. de zich daarin bevindende zaken, dienstbaar aan een ander privé gedeelte,
 is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten het betrokken privé gedeelte 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 (een) privé gedeelte(n) bevindende gemeenschappelijke voorzieningen, die bestemd zijn ten behoeve van 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.
4. Alle zich in (een) privé gedeelte(n) bevindende voorzieningen, die zijn bestemd ten behoeve van (een) ander(e) privé gedeelte(n), zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van het (de) appartementsrecht(en), waartoe laatstbedoelde privé gedeelte(n) beho(o)r(t)(en).

Artikel 22.

Titel 4, Boek 5, Burgerlijk Wetboek, is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 23.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen 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 PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 24.

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij die ander verplicht dat die ander de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek, is de gebruiker tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na de ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
3. De eigenaar is verplicht 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.
4. 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.

Een gebruiker behoeft zich jegens de vereniging niet als borg te verbinden.

Artikel 26.

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet wordt betrokken door iemand die zich niet overeenkomstig artikel 24 heeft verplicht.
2. De gebruiker, die zonder de in artikel 24 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte heeft betrokken, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen, die kunnen leiden tot 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 de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

I. ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ 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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, Burgerlijk Wetboek, niet nakomt of overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens 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 vereniging niet nakomt,
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen één jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal één of meer van de vermelde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in lid 2 bedoelde maatregel.
2. Worden één of meer van de in lid 1 bedoelde gedragingen binnen voormelde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering 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 rechten.
 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 vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
 4. De in dit artikel bedoelde besluiten 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.
 5. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130, Burgerlijk Wetboek, schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 6. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de leden 1 tot en met 5 bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1.
 7. Een besluit tot ontzegging van het gebruik, als in dit artikel bedoeld, laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar, casu quo gebruiker, voortvloeiende uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement.
 8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid 1, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars

tegenover diegene, die de overtreding heeft begaan een waarschuwingsbesluit als in lid 1 bedoeld, respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 2 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 lid 6, en de definitieve bijdragen, die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 leden 5 en 6, die tot stand zijn gekomen 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 de verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger worden gesteld.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in de leden 2, 3 en 4 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.
9. Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag, doch alleen overeenkomstig het plaatselijk gebruik, de aankondigingsbiljetten van de openbare verkoping worden geplaatst tegen de gevel van het gebouw.
10. Indien op het tijdstip van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden opgemaakt als bedoeld in lid 2 van dit artikel, is het bestuur bevoegd van de vervreemder een aanvulling op de voorschotbijdrage te verlangen, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, en welke aanvulling gelijk zal zijn aan het te verwachten nadelig saldo van de definitieve bijdrage, een en ander ter uitsluitende beoordeling van het bestuur.

K. OVERTREDINGEN

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 29.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele 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 of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg 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, die 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, zijn de eerste twee zinnen van artikel 6 lid 1 van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld met een eigenaar.

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS**I. Algemene bepalingen****Artikel 30.**

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars 'KRAAYENSTEIN' aan het Forellendaal te 's-Gravenhage**", gevestigd te 's-Gravenhage.
De vereniging kan handelen onder de naam: "**V.v.E. 'Kraayenstein' te 's-Gravenhage**".
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en kan daartoe registergoederen verkrijgen, leveren en bezwaren.

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 kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 lid 1. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de vergadering dan wel na opheffing van de splitsing.
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 3.
In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het

periodiek onderhoud van het gebouw en de technische installaties, zoals de gehele of gedeeltelijke vervanging van daken, deuropener/huistelefoonoproepinstallaties, liftinstallaties, het periodieke schilderwerk en dergelijke.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bank of ander rekening ten name van de vereniging.
3. Over de in lid 2 bedoelde gelden kan slechts door de gezamenlijke bestuurders en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te 's-Gravenhage, danwel 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 lid 1, 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 begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien één van de eigenaars zulks schriftelijk en met nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door een eigenaar 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, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Op de eerste vergadering zal een voorzitter worden benoemd.
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 vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon zijn verenigd. In dat geval zullen alle

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bepalingen in het reglement of een eventueel huishoudelijk reglement, die een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven, voor niet-geschreven worden gehouden.

8. Voor zover in het reglement niet anders is bepaald, vindt de oproeping ter vergadering plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend. De oproeping wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15, Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten van de 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, lid 3, Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt drie (3). Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één (1) stem.
3. In afwijking van het in lid 2 bepaalde is, zolang één eigenaar meer stemmen kan uitbrengen dan de andere eigenaar(s) (tezamen), die eigenaar slechts bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen dat gelijk is aan het aantal stemmen dat de overige eigenaar(s) zou(den) kunnen uitbrengen, ook al is (zijn) laatstbedoelde eigenaar(s) niet ter vergadering aanwezig, casu quo vertegenwoordigd.
4. In een vergadering, waarin niet tenminste alle stemmen kunnen 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 kan een besluit worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
5. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht, dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht, verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten, niet wordt gewijzigd.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in deze akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden

uitgebracht.

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35.

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36.

Ieder van de eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke 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 lid 4 en artikel 34 lid 1.

Een gevolmachtigde kan echter nimmer meer dan één eigenaar vertegenwoordigen.

Artikel 37.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 2.a. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Een zodanige verwerping wordt geacht te zijn een besluit in de zin van het bepaalde in artikel 5:130, Burgerlijk Wetboek.
Indien bij stemming over verkiezing van één persoon uit twee of meer personen geen van die personen de meeste stemmen heeft verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich heeft verenigd, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
- b. In afwijking van het in sub a bepaalde, zal bij staking van stemmen, indien die staking het gevolg is van het bepaalde in artikel 34, lid 3, op verzoek van de meest gerede eigenaar het desbetreffende onderwerp worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechterlijke instantie; de kosten van de procedure komen ten laste van de eigenaar(s) die in het ongelijk is (zijn) gesteld; het verzoek door de meest gerede eigenaar dient binnen twee maanden na de desbetreffende vergadering te worden voorgelegd aan voormelde instantie en van het verzoek moet tegelijk een afschrift worden verzonden aan het bestuur. Indien niet of niet tijdig door een eigenaar een verzoek als vorenbedoeld wordt gedaan, is dit recht vervallen.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het

Kadaster

quorum.

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars, schriftelijk hun instemming hebben betuigd, mits zodanig voorstel ter voorkennis aan het bestuur is gebracht.

Artikel 38.

- 1.a. 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.

- 1.b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meerdere, doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verband houdende schulden en kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 5 voor rekening komen van één of meerdere, doch niet alle eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat (die) appartementsrecht(en).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens, al dan niet in het huishoudelijk reglement, dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal (zullen) zijn en welke bepalingen van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

In elk geval zullen de algemene regels van het reglement voor de wijze van oproeping, vergaderen, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing zijn.

Een aldus krachtens de vorige zinnen, respectievelijk ter uitvoering daarvan door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

Het in de eerste zin van dit sub b bedoelde besluit kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.

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 waarvan de kosten een bedrag, dat gelijk is aan een half promille van de verzekerde waarde voor de opstalverzekering, 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, dat moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2, lid 5, juncto artikel 38, lid 1, sub b, zijn de eigenaars verplicht zorg te dragen voor normaal onderhoud van de buitenzijde van hun privé gedeelten, en

wel zodanig dat daardoor het aanzicht van de overige privé gedeelten en van het gebouw naar het oordeel van het bestuur niet nadelig wordt beïnvloed.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem kan worden verlangd. 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 kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.
In een vergadering waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven overeenkomstig het in artikel 34, lid 4, bepaalde.
In die vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering wordt uitgebracht.
6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in lid 5 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten die de begroting meer dan tien procent overschrijdt, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, die 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 zijn gereserveerd.
7. Het in lid 5 juncto in lid 6 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 voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

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 in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten, die betrekking hebben op het administratief beheer, op het technisch beheer en onderhoud, op verzekeringen en op de (huisvesting van de) huismeester.

Artikel 40.

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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 van hen tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon worden verenigd.

Voor de eerste maal wordt als bestuurder aangewezen: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij (Newomij), statutair gevestigd te Naarden en kantoor houdende te 1411 EL Naarden, Koningin Wilhelminalaan 31.

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

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, daaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering 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 uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals één en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst- op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

Voor de eerste maal wordt als administratief beheerder aangewezen: de naamloze vennootschap: N.V. Bank voor de Bouwnijverheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoor houdende te 1075 AJ Amsterdam, Oranje Nassaulaan 21.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van- en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen en/of vaststellingsovereenkomsten, alsmede 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 geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voorzover, in verband met de omstandigheden, het nemen van spoedeisende maatregelen die 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.

Voor zolang laatstbedoeld bedrag nog niet door de vergadering is vastgesteld, wordt het te dezen vastgesteld op vijfduizend EURO (eur 5.000,00).

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan één bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 lid 5 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan één week na de eerste kan worden gehouden.
8. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur, alsmede door twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
9. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, leveren (aanvaarden en/of vervreemden) en bezwaren van registergoederen, mits na daartoe verkregen toestemming van de vergadering.

Artikel 42.

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122, lid 2 en 5:123, lid 4, Burgerlijk Wetboek, wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43.

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging 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 onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het (gedelegeerd) beheer van bepaalde gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, naar aanleiding van een besluit als bedoeld in artikel 38 lid 1 sub b;
 - c. het gebruik van privé gedeelten;
 - d. de orde van de vergadering;
 - e. de instructie aan het bestuur;

Kadaster

- f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover 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. 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. De tekst van bedoelde verklaring is aangegeven op een aan deze akte te hechten bijlage en kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd.

N. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**Artikel 45. (Indexclausule).**

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het reglement, met uitzondering van het in artikel 8 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: "C.B.S.", te publiceren **consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen met een laag inkomen** op basis van negentienhonderd vijfennegentig is honderd (1995 = 100).

Deze wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of -bij het ontbreken van die publicatie- voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoelde vijfjaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Artikel 46.

Voor zover de inrichting van privé gedeelten ten tijde van het passeren van deze akte in strijd mocht zijn met de bepalingen van het reglement, geldt die inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) ontheffing van het bestuur en/of de vergadering.

Artikel 47. Bijzondere bepalingen en erfdiensbaarheden.

1. Op de eigenaars is van toepassing het bepaalde voorkomende in de op tweeëntwintig januari negentienhonderddrieënzeventig voor K. Dijkstra, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van levering, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rijswijk,

Zuid-Holland, thans Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 4114, nummer 107, luidende:

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1.

Opstellen.

Voor of uiterlijk op eenendertig december negentienhonderdzeventig moet(en) de op de grond te stichten opstal(len) voor het uiterlijk gereed zijn.

Artikel 2.

Keermuren/oevervoorzieningen

Door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n), dienen ten genoegen van Burgemeester en Wethouders en binnen een door dat college te stellen termijn en op door dat college te stellen termijn en op door dat college aan te geven plaatsen in de grenzen van de grond keermuren en/of oevervoorzieningen te worden aangebracht.

Artikel 3.

Onbebouwd blijvende

grond/afscheidingsen/parkeergelegenheid/paden en wegen.

Binnen zes maanden, nadat de op de grond te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet ten genoegen van Burgemeester en Wethouders de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig zijn bestemming zijn aangelegd en moet de aanleg van toegangspaden (of -wegen) ten behoeve van de gebruikers en bezoekers van de op de grond te stichten opstal(len) gereed zijn.

In afwijking van het bepaalde in de vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek mogen generlei afscheidingsen worden aangebracht behoudens dan met toestemming van Burgemeester en Wethouders.

Indien door Burgemeester en Wethouders afscheidingsen worden geëist of door dit college worden toegestaan, dienen deze afscheidingsen binnen gemelde termijn door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) te worden aangebracht.

De wijze van afscheiding behoeft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

Indien Burgemeester en Wethouders zulks eisen zal te hunnen genoegen en binnen een door hen te stellen termijn moeten worden voorzien in eigen parkeergelegenheid voor automobielen ten behoeve van de gebruikers en bezoekers van de op de grond te stichten opstal(len).

De aan te leggen open grond - welke zal grenzen aan openbare paden en/of wegen - moet indien Burgemeester en Wethouders zulks eisen, vijf centimeter lager komen te liggen dan de aangrenzende rand van bedoelde paden en/of wegen; de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zullen alsdan te allen tijde moeten gedogen dat de afwatering van bedoelde paden en/of wegen geschiedt op vorenbedoelde open grond.

Kadaster

Artikel 4.Onderhoud.

De opstellen, keermuren, oevervoorzieningen, afscheidingen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen op de grond moeten voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.

Artikel 5.Termijnen.

De hiervoor genoemde termijnen kunnen door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.

Artikel 6.Tekeningen.

De tekeningen van de op de grond te stichten werken - de aanleg van de onbebouwd blijvende grond daaronder begrepen - en van eventuele wijziging daarvan, moeten worden ingediend in drievoud.

Artikel 7.Beplantingen.

De Gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor in tuinen één of meer bomen, heesters, heggen en/of gevelbeplantingen (klimplanten) te planten en/of te hebben en te onderhouden. Indien de Gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zullen de gewassen door en voor rekening van de Gemeente worden aangebracht en onderhouden; alsdan zullen zij niet dan vanwege de Gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden waardoor naar het oordeel van de Directeur der Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad. Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zullen de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) dit moeten dulden.

Artikel 8.Verlichting.

Verlichting van eventuele toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen op de grond moet geschieden door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 9.Leidingen en andere werken

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen dat op, in en boven de grond en aan de op de grond te stichten opstal(len) zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen en leidingen met alle toebehoren ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven aangebracht gehouden en onderhouden worden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.

Zulks houdt in de bevoegdheid voor de Gemeente om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten of te doen

verrichten welke Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en de instandhouding van genoemde werken; in verband hiermede zullen de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) geen bomen of overjarige planten, vijvers, gesloten grondafdekkingen (bijvoorbeeld asfalt) en dergelijke mogen hebben boven de leidingen en binnen een afstand van een meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elk daarvan. Bij de uitoefening van haar recht zal de Gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de nieuwe eigenaar of zijn rechtverkrijgende(n) rekening houden.

Na uitvoering van vorenbedoelde werken zal de Gemeente zoveel mogelijk dat vòòr de uitvoering bestaande toestand herstellen, met dien verstande dat, door en voor rekening van de Gemeente de grond voorzover Burgemeester en Wethouders nodig achten, uitsluitend zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond, waarin zaaiplanten) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond, waarin zaaiplanten) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden voorzien van een grind-, tegel- of klinkerverharding.

De Gemeente zal in verband hiermede niet gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding uit welken hoofde ook.

Artikel 10.

Boetebepaling.

Hem, die aan enige verplichting bij of krachtens deze bepalingen opgelegd, niet voldoet, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete van ten hoogste tien duizend gulden (f 10.000,00) voor elke overtreding opleggen, te verbeuren ten behoeve van de Gemeente 's-Gravenhage, te betalen binnen de daarbij door dit college gestelde termijn, tenzij de Gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechte vordert.

Artikel 11.

Overdracht.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan, de artikelen 1 tot en met 12 in de akten van overdracht op te nemen. De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan, op straffe van een boete groot tien duizend gulden (f 10.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage zorg te dragen, dat het vermelde in de artikelen 1 tot en met 12 als kettingboetebeding in de akte van overdracht wordt aangenomen. hetgeen in dit artikel is gesteld omtrent overdracht, is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling, als gevolg waarvan een recht, als hierna onder artikel 12 bedoeld, kan ontstaan.

Artikel 12.

Rechtverkrijgenden

Onder rechtverkrijgenden worden in deze artikelen begrepen allen, die enig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid te bouwen op de

Kadaster

grond of gedeelten daarvan, aan de nieuwe eigenaar of zijn opvolgers in de eigendom ontlelen.

Artikel 13.

Erfdienstbaarheid.

Ter verzekering van de nakoming van de vorenstaande bepalingen worden die, voor zover de Wet het toelaat, ten laste van de overgedragen grond als een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte van de grond, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K nummers 500 en 522 voor zover daarop de aangrenzende gedeelten van de Nieuweweg en de Westelijke Randweg zijn aangelegd, met dien verstande, dat, indien de gemeente 's-Gravenhage één of meer gedeelten van deze grond, als niet meer voor de openbare dienst bestemd, vervreemdt of in erfpacht uitgeeft, in het laatste geval gedurende het tijdvak der uitgifte ten opzichte van dit gedeelte of deze gedeelten, de erfdienstbaarheid teniet gaat.

2. Bij de eerste overdracht van een (onder-)appartementsrecht of van een van de overige hierna te omschrijven registergoederen zul worden gevestigd - en wordt bij deze reeds nu voor alsdan omschreven- de volgende erfdienstbaarheden:
 - a. ten dienste van het appartementsrecht met index 3 - als heersend erf - en ten laste van het appartementsrecht met index 1 - als dienend erf - de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het dienend erf te dulden dat de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het heersend erf het recht van medegebruik hebben van de tot het dienend erf behorende centrale verwarmingsinstallatie, zich bevindende in de dakopbouw en op de eerste verdieping, zulks ten behoeve van het verwarmen van de tot het dienend erf behorende winkels. Het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie met bijbehorende voorzieningen zal geschieden door de eigenaar van het dienend erf. De eigenaar van het heersend erf is verplicht naar rato van zijn gebruik bij te dragen in de kosten van verbruik van gas, water en electra. De eigenaar van het heersend erf is voorts verplicht bij te dragen in de kosten van onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie met bijbehorende voorzieningen en de reserveringen ten behoeve van toekomstige vervanging van de centrale verwarmingsinstallatie voor het tien/vijfendertigste (10/35) deel in die kosten.

De eigenaar van het dienend erf zal de in de vorige zin bedoelde kosten in gelijke termijnen en op gelijke wijze doorberekenen aan de eigenaar van het heersend erf als dit zal geschieden ten aanzien van het verbruik door het dienend erf zelf als ware het heersend erf onderdeel van het dienend erf, met dien verstande dat de reserveringen ten behoeve van toekomstige vervanging van de centrale verwarmingsinstallatie met bijbehorende voorzieningen tussen

de eigenaar van het dienend erf en de eigenaar van het heersend erf zullen worden verdeeld, en wel de eigenaar van het heersend erf voor het tien/vijfendertigste (10/35) aandeel en de eigenaar van het diendend erf voor het vijftwintig/vijfendertigste (25/35) aandeel.

De in het heersend erf aanwezige radiatoren met de daarbij behorende leidingen behoren geheel toe aan en komen geheel voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.

- b. ten dienste van het appartementsrecht met index 1 -als heersend erf- en ten laste van het appartementsrecht met index 3 -als dienend erf-, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het dienend erf te dulden dat de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het heersend erf, uitsluitend ingeval van calamiteiten, te voet komen en gaan vanuit het trappenhuis, behorende tot het heersend erf, naar de openbare straat, uit te oefenen door de gang, gelegen naast de ruimte met de sprinklerinstallatie, behorend tot het diendend erf.

Alle kosten die verbonden zijn aan het onderhoud en instandhouding van die delen van het dienend erf waarover de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend, blijven geheel voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf, tenzij dat onderhoud of instandhouding een gevolg is van onzorgvuldig gebruik door de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het heersend erf, in welk geval die kosten voor rekening van de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het heersend erf komen.

- c. ten dienste van de eengezinswoningen aan het Forellendaal 350 tot en met 368 (even nummers) te Loosduinen, Gemeente 's-Gravenhage, thans kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 392, als heersend erf, en ten laste van het in de onderhavige splitsing betrokken perceel, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie O, nummer 393, als dienend erf:

- (i) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het dienend erf te dulden, dat de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het heersend erf te voet dan wel met de (brom-)fiets of vergelijkbaar vervoermiddel aan de hand gevoerd komen van en gaan naar de openbare weg (de Forellendaal) naar en van het heersend erf, uit te oefenen op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze over het gedeelte van het dienend erf, dat is bestraat en is gelegen tussen het heersend erf en het op het dienend erf staand gebouw (de hoogbouw);
- (ii) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het dienend erf te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin het heersend

Kadaster

erf met de daarop staande opstallen zich overeenkomstig de bestaande toestand ten opzichte van het dienend erf bevindt, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burendrecht worden gelegaliseerd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, waaronder die voor de levering van gas, water, electriciteit, en andere nutsvoorzieningen, voor rioleringen en kolken, de aanwezigheid van kabels en leidingen ten behoeve van telecommunicatie en centrale radio- en televisieantennesystemen, de toevoer van licht en lucht, de afvoer van hemel- en gootwater en faecaliën door riolering of anderszins en van grondwater (drainage), het recht van inbalking, inankering, over- en onderbouw, enzovoorts, wordende hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, zullen de (eventuele) muren en andere afscheidingen, zoals deze het heersend en het dienend erf van elkander scheiden, tussen de gerechtigden tot het heersend en tot het dienend erf mandelig (gemeen) in eigendom en onderhoud zijn als bedoeld in artikel 5:62 Burgerlijk Wetboek;

- (iii) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het dienend erf te dulden, dat de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het heersend erf in het plantsoen, zich bevindende op het dienend erf en grenzende direct aan de van het heersend erf deel uitmakende woning Forellendaal 368, voor eigen rekening en risico een drainageput met een zich daarin bevindende pomp en daarbij behorende electriciteits- en waterleidingen in het dienend erf hebben en houden ten behoeve van het wegpompen van zich op het heersend erf bevindend overtollig hemelwater naar het gemeentelijk riool; de erfdienstbaarheid houdt mede in het recht van de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het heersend erf bedoelde pomp aangesloten te hebben op- en mitsdien voorzien te worden van energie via- de in het dienend erf aanwezige electriciteitsvoorzieningen; de kosten van verbruik van energie dienen door de eigenaar(s) van het heersend erf op eerste verzoek van de eigenaar(s) van het dienend erf onder gelijktijdige overlegging van een factuur aan laatstgenoemde(n) te worden vergoed. De eigenaar(s) van het dienend erf is (zijn) in dat kader bevoegd voor zijn (hun) rekening een tussenmeter te plaatsen ter vaststelling van het verbruik van energie ten behoeve van bedoelde pomp. De eigenaar(s) van het heersend erf dan wel de door hem (hen) daartoe in te schakelen derde(n) is (zijn) bevoegd

het dienend erf te betreden ten behoeve van het verrichten van onderhoud, reparatie of vernieuwing van de pomp met bijbehorende electriciteits- en waterleidingen; de eventuele schade die daarbij aan het dienend erf wordt verricht dient door en voor rekening van de eigenaar(s) van het heersend te worden hersteld.

Splitsingsvergunning artikel 33 Huisvestingswet.

Blijkens een aan deze akte te hechten kopie van een brief van de Gemeente 's-Gravenhage van achttien april tweeduizend is op de onderhavige splitsing het verbod, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, niet van toepassing."

Volmacht

Van de aan de comparant verleende volmacht blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, die zijn gehecht aan een akte op zes maart tweeduizend een voor mij, notaris, verleden.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

WAARVAN AKTE in minuut wordt verleden te 's-Gravenhage, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de comparant is opgegeven en hij heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur vijfendertig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr Taco Symen de Lange, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Wendelina Henny Gonda Kroon-Welp, notaris te 's-Gravenhage op heden de drieëntwintigste april tweeduizend één.

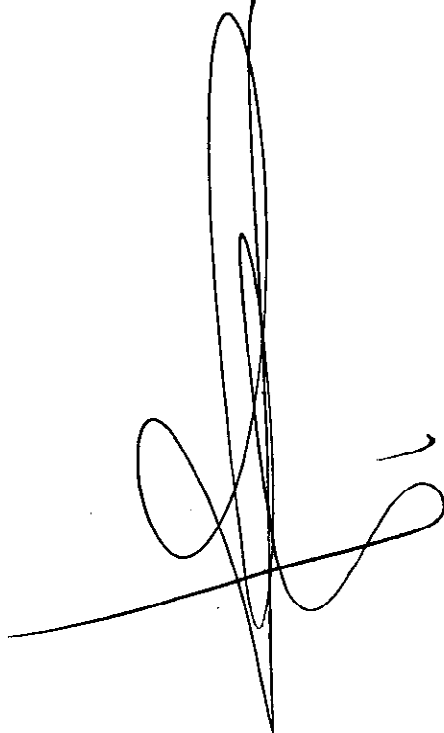
(getekend:) T.S. de Lange

De ondergetekende, Mr Taco Symen de Lange, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Wendelina Henny Gonda Kroon-Welp, notaris te 's-Gravenhage, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

Kadaster

(getekend:) T.S. de Lange

De ondergetekende, Mr Taco Symen de Lange, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Wendelina Henny Gonda Kroon-Welp, notaris te 's-Gravenhage, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



Aantekeningen: