

Kloosterveenstraat 73, 2545LP 'S- GRAVENHAGE (46162)



Portiekwoning
appartement op de 3e verdieping



Beschrijving

de woning op de 3e verdieping met balkon.

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 28 september 2023
Inzet	donderdag 28 september 2023 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 28 september 2023 vanaf 13:30
Kantoor	Notariskantoor Ellens & Lentze Parkstraat 93 2514 JH 's-Gravenhage T: 070 364 48 30 F: 070 364 48 33 E: notaris@ellenslentze.nl
Behandelaar	K. Lalmahomed

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd



Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, complexaanduiding 3081, appartementsindex 20, uitmakende het éénhonderd zeventien/ tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (117/2.196e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drieëntwintig woningen, gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping en verder toebehoren gelegen aan de Kloosterveenstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3018 A-1, uitmakende het driehonderd negentig/ééduizendste (390/1.000e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit:

- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van – en liggende in de gemeente Den Haag aan de Kloosterveenstraat en de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AW nummer 3074, groot vierentwintig are veertig centiare, met de op die grond gestichte opstallen; en;
- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van – en liggende in de gemeente Den Haag, aan de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie W nummer 3076, groot één are dertien centiare, met de daarop gerealiseerde overbouw tussen de twee gedeelten van de nog te vestigen nieuwbouw, waarin een poortwoning zal zijn gelegen, omvattende het gebruiksrecht van de overbouw boven de grond vanaf een hoogte van circa vier meter zestig centimeter boven maaiveld tot en met een hoogte van circa negen meter dertig centimeter boven maaiveld; met het daarop gerealiseerde flatgebouw bestaande uit vijfenvijftig appartementsrechten bestemd tot woning gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met aan- en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat te 's-Gravenhage;



Milieuinformatie

Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \nUit een schriftelijke inventarisatie bleek niet dat in dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. \n

Financieel

Lasten

OZB, € 180,70 jaarlijks
Rioolheffing, € 177,25 jaarlijks
Waterschapslasten, € 86,98 jaarlijks

Lasten (k.k.)

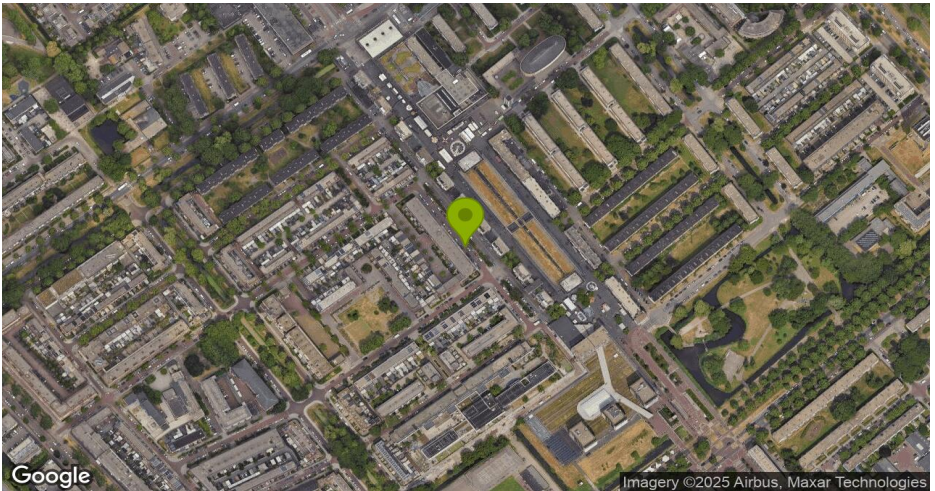
Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie	1% van de inzetsom voor rekening van verkoper.
Indicatie kosten veiling	€ 7.600,00 (per 28-09-2023 om 12:56 uur) exclusief overdrachtsbelasting en kosten ontruiming. (per 28-08-2023 om 22:43 uur)

Bijzonderheden

Vereniging van eigenaars: bijdrage VVE per maand = € 126,56. Volgens opgave van de VvE bedraagt het aandeel van de eigenaar in het saldo van de reservefonds per 25 augustus 2023 € 2.981,78. Overdrachtskosten: € 200,00.

Erpacht: de erfpachtcanon en de beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht.

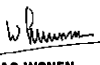


Kadastrale kaart

46162-kadastralekaart2545Kloosterveenstraat.pdf

Bijlage

46162_Afschrift akte van hoofdsplitsing.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	 met 11 volgorbladen
Zoetermeer OZ4 40690/195 25-11-2005 14:42			
Aantekeninge:	Kleykamp - van der Ben mr. G. / 60509297 HAAG WONEN  11 volgorbladen *20051125003914*		Kadaster
1442 2 Bijlage	60509297/131597.4 HOOFDSPLITSING ("Kloosterveenstraat te 's-Gravenhage") Heden vier en twintig november tweeduizend vijf verscheen voor mij, ----- mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage: ----- mevrouw mr. Hilde Eveline Bremer, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma N.V. in de vestiging te 2514 GC 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Delft op drie juni negentienhonderd zesenzeventig, houder van een rijbewijs met nummer 3152228218, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ----- I. de stichting: Woningstichting Haag Wonen, met statutaire zetel te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aldaar aan de Waldorpstraat 120 (postcode 2521 CD), ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder dossiernummer 27070420, ("Haag Wonen"); ----- II. de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente 's-Gravenhage, onder meer kantoorhoudende aan de Loosduinseweg 13-17 te 2571 AA 's-Gravenhage, ("de Gemeente"). ----- Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die is gehecht aan een akte van verticale splitsing/afstand erfpacht-recht/uitgifte erfpacht/ (wijziging) bestemming, mede op heden voor mij notaris verleden en een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht. ----- De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: ----- Omschrijving Registergoed/voorafgaande verkrijging ----- Haag Wonen is gerechtigd tot: - het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Kloosterveenstraat en de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3074, groot vier en twintig are veertig centiare, met de op die grond te realiseren opstallen; en ----- - het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in de gemeente 's-Gravenhage, aan de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3076, groot één are dertien centiare, met de daarop te realiseren overbouw tussen de twee gedeelten van de nog te vestigen nieuwbouw, waarin een poortwoning zal zijn gelegen, omvattende het gebruiksrecht van de overbouw boven de grond vanaf een hoogte van circa vier meter zestig centimeter boven maaiveld tot en met een hoogte van circa negen meter dertig centimeter boven maaiveld. ----- Hiervoor bedoelde percelen grond zijn bestemd voor de bouw van een flatgebouw bestaande uit vijf en vijftig (55) appartementsrechten bestemd tot woning gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met aan- en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat thans ongenummerd te 's-Gravenhage, gelegen in bouwplan Zuiderhof te 's-Gravenhage. ----- Hiervoor vermelde rechten van erfpacht, met de daarop te realiseren bebouwing, hierna te noemen: het "Registergoed". ----- Voorafgaande verkrijging ----- - Bij akte van heruitgifte in erfpacht op twaalf december tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-		

Hypotheek 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

10/11

Aantekeningen:

	Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op dertien december tweeduizend twee in Register 4 deel 40046 nummer 171 heeft de Gemeente 's-Gravenhage aan Haag Wonen de grond waarvan het hiervoor sub 1. vermelde recht van erfpacht deel uitmaakt tezamen met meer registergoederen in erfpacht heruitgegeven ("akte van heruitgifte");
2.	Bij akte onder meer houdende verticale splitsing op zes en twintig april tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op achtentwintig april tweeduizendvier in deel 40334 nummer 103 zijn de bij hiervoor vermelde akte van heruitgifte ontstane rechten van erfpacht verticaal gesplitst waarbij onder meer is ontstaan: ----- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Oosterhesselenstraat, de Hoogeveenlaan en de Wapserveenstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2937, groot twee aren en veertig centiare;
3.	Bij akte van verticale splitsing/afstand erfpachtsrecht/ uitgifte erfpacht/ (wijziging) bestemming, mede op heden verleden voor genoemde notaris Kleykamp-Van der Ben ("akte van verticale splitsing en uitgifte") is het onder 2 vermelde recht van erfpacht verticaal gesplitst in vier (4) rechten van erfpacht waarbij onder meer is ontstaan: ----- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Kloosterveenstraat en de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3074 groot vierentwintig are veertig centiare;
4.	Voorts is bij voormelde akte van verticale splitsing en uitgifte in erfpacht uitgegeven: ----- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage, aan de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3076, groot één are dertien centiare, met de daarop te realiseren overbouw tussen de twee gedeelten van de nog te vestigen nieuwbouw, waarin een poortwoning zal zijn gelegen, welk recht van erfpacht zal omvatten het gebruiksrecht van de overbouw boven de grond vanaf een hoogte van circa vier meter en zestig centimeter boven maaiveld tot en met een hoogte van circa negen meter en dertig centimeter boven maaiveld; -----
5.	Terzake de heruitgifte van het sub 3. vermelde recht van erfpacht is door de Gemeente 's-Gravenhage in de akte van heruitgifte kwijting voor de afkoop som voor de canon alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede voor de afkoop van de beheerkosten verleend, -----
6.	Terzake de uitgifte van het sub 4. vermelde recht van erfpacht is door de Gemeente 's-Gravenhage in de akte van verticale splitsing en uitgifte kwijting voor de afkoop som voor de canon alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede voor de afkoop van de beheerkosten verleend. -----
7.	Voormelde rechten van erfpacht zijn uitgegeven onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)", voorzover daarvan niet in gemelde akte van heruitgifte respectievelijk akte van ver-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

eerste vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ticale splitsing en uitgifte is afgeweken en onder de bijzondere voorwaarden en bepalingen zoals vermeld bij voormelde akte van heruitgifte respectievelijk akte van verticale splitsing en uitgifte. -----

Splitsing/omschrijving appartementen

Haag Wonen heeft besloten over te gaan tot splitsing van het "Registergoed", in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek. -----

Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle vier woonlagen bestaande uit één (1) tekening, bestaande uit twee (2) bladen waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek. -----

Bedoelde tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op zestien november tweeduizend vijf, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 3081-A. -----

Genoemde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, is aan deze akte gehecht. -- Het Registergoed zal omvatten de navolgende twee (2) appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drie en twintig (23) woningen, gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping en verder toebehoren gelegen aan de Kloosterveenstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 1, uitmakende het driehonderd negentig/één duizendste (390/1.000^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 1; -----
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van twee en dertig (32) woningen, gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping en verder toebehoren gelegen aan de Kloosterveenstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 2, uitmakende het zeshonderd tien/éénuizendste (610/1.000^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 2; -----

De verhouding tussen vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap is gebaseerd op het aantal vierkante meters van de privé-gedeelten van elk appartementsrecht, bij welke maatstaf is uitgegaan van de vierkante meters per appartementsrecht zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage. -----

Vorenomschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan Haag Wonen. -----

Splitsing/splitsingsreglement

Haag Wonen gaat bij dezen over tot bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement integraal luidt: -----

A. Definities

Artikel 1.

1.1. In dit reglement wordt verstaan onder: -----

- **Akte:** de akte van splitsing; -----

- **Appartementsrecht:** het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek; -----

- **Bestuur:** het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

19-2014

Aantekeningen:

	Eigenaar: de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een Appartementrecht, als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 Burgerlijk Wetboek; ----- Gebouw: het gebouw dat of de gebouwen die in de splitsing is/zijn betrokken; ----- Gebruiker: degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek; ----- Gemeenschappelijke gedeelten: die gedeelten van het Gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----- Gemeenschappelijke zaken: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaars of een bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voorzover niet zijnde Gemeenschappelijke gedeelten; ----- Onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan ten gevolge van een Ondersplitsing; ----- Ondereigenaar: de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een Onderappartementsrecht; ----- Ondersplitsing: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 2 Burgerlijk Wetboek; ----- Privé-gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----- Vereniging: de vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek; ----- Vereniging van ondereigenaars: de vereniging van Eigenaars die wordt opgericht in geval van Ondersplitsing; ----- Vergadering: de vergadering van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 sub d Burgerlijk Wetboek. ----- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn ----- Artikel 2. ----- 2.1. Ieder der Eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementrecht genoemde breukdeel. ----- 2.2. De Eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. ----- 2.3. De Eigenaars zijn voor de in het lid 1 bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn, voor zover in dit reglement niet anders is bepaald. ----- 2.4. Alle kosten die betrekking hebben op een Privé-gedeelte komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar. ----- 2.5. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van Ondersplitsing. ----- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars -- Artikel 3. ----- 3.1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend: ----- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten of van de Gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; ----- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de Gemeenschappelijke gedeelten en -----
--	---

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

twede vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- de Gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voorzover 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 voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voorzover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover het gemeenschappelijke installaties betreft; -----
 - i. de kosten van het waterverbruik door de Eigenaar van een Appartementsrecht voorzover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. 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. -----

- 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 ontstaat tot en met één en dertig december van het daaropvolgende boekjaar (verlengd boekjaar). In geval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar van de Vereniging. -----
- 4.2. De exploitatierekening als bedoeld in lid 1 omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Onder de lasten wordt tevens begrepen een jaarlijks door de Vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in artikel 32. -----
- 4.3. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de Eigenaars door het Bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3 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. -----
- 4.4. 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. -----
- 4.5. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars dit tekort binnen een maand na de

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

10/20

Aantekeningen:

	vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit. ----- 4.6. Het Bestuur zal op verzoek van de Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten samenhangend met de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten terzake waarvan omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan een zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt. ----- Artikel 5. ----- 5.1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 lid 2 - wordt jaarlijks door het Bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse Vergadering voorgelegd. ----- 5.2. Deze Vergadering stelt de begroting vast. ----- 5.2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3. ----- 5.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het Bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders bepaalt. ----- 5.4. Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is 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 overschot zal aan de Eigenaars worden gerestitueerd en een tekort dient binnen een maand te worden aan-gezuiverd. ----- Artikel 6. ----- 6.1. Indien een Eigenaar het ingevolge artikel 4 of artikel 5 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een 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 punten, met een minimum van vijf en twintig euro (EUR 25,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----- Artikel 29 is niet van toepassing. ----- 6.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 lid 5 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3 waarbij het aandeel van de tekortschietende Eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. ----- 6.3. 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. -----
--	--

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

deurde vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 7.

- 7.1. Voor het geval een Appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een Ondersplitsing.
- 7.2. In geval van Ondersplitsing zijn de Eigenaars van de Onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht voortvloeien, voorzover in dit reglement niet anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8.

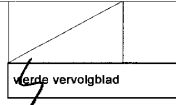
- 8.1. Het Bestuur zal het Gebouw verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars. Dit zal geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en op-ruimkosten), waarbij in ieder geval de risico's van water-, storm-, brand- en ontploffingsschade dienen te worden verzekerd. De vraag of de herbouwwaarde en het verzekerd bedrag overeenstemmen, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. Tevens zal het Bestuur een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig zowel in hun onderlinge relatie als jegens derden. Voorts zal de Vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
- 8.2. Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3 lid 1 onder f juncto 8 lid 1, dan komt die verhoging in afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 3 voor rekening van de desbetreffende Eigenaar. In verband hiermee zal het Bestuur premiedifferentiatie of premiesplitsing nastreven.
- 8.3. Het bedrag der verzekeringen wordt, met inachtneming van het in lid 1 bepaalde, vastgesteld door de Vergadering.
- 8.4. Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als verzekerden. Het is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste en tweede zin van lid 1 bedoelde verzekering(en), slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 6 wordt nageleefd.
- 8.5. Indien de Vergadering besluit tot herstel van schade waarvoor uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste en tweede zin van lid 1 dekking bestaat, verbinden de Eigenaars zich de uit te keren schadeoplenningen, indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het Gebouw (zults met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00)) te boven gaan, geheel 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 32 lid 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekerings-

Aantekeningen:

8.6.	voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. De Vergadering kan het in de eerste zin genoemde percentage wijzigen en (telkens) opnieuw vaststellen. ----- Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst(en) als bedoeld in de eerste en tweede zin van lid 1 de volgende clausule bevat(ten): ----- <i>"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. --- Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. ----- Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 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 twaalfduizend vijfhonderd euro (EUR 12.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van Eigenaars, zulks blijvende 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."</i>
8.7.	In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 lid 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 schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
8.8.	Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3, zonder toepassing van eventueel in dit reglement opgenomen afwijkende bepalingen ten aanzien van de breukdelen en onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
8.9.	Iedere Eigenaar is bevoegd op eigen naam een aanvullende verzekering met betrekking tot diens Appartementsrecht 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. -----
F.	Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken -----
Artikel 9.	Artikel 9. -----
9.1.	Tot de Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voorzover aanwezig: ----- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het Gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de Privé-gedeelten, de buitendeuren welke zich bevinden in de hal, de daken voor zover deze zich niet bevinden boven een Privé-gedeelte, de stoep

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 406907/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

	en de galerijen en de trappenhuizen voorzover deze zich niet bevinden in een Privé-gedeelte; -----
	b. de liften, de hal, de containerruimte, de hydrofoor en de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, de bliksembeveiliging, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water alles voorzover die installaties respectievelijk leidingen niet tot het eigendom van een nutsbedrijf moeten worden gerekend of niet uitsluitend ten dienste van één Privé-gedeelte strekken. -----
9.2.	Tot de Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken worden uitdrukkelijk niet gerekend: -----
	a. de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het Privé-gedeelte, behoudens de deuren welke zich bevinden in de hal, de balkonconstructies, de borstweringen, de bergingen, de galerijen voorzover deze niet behoren bij de gemeenschappelijke hal, de tuinen, de terrassen en de gangen, de daken welke zich uitsluitend bevinden boven een Privé-Gedeelte, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen die uitsluitend ten dienste van een Privé-Gedeelte strekken, het hek- en traliewerk alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het Gebouw zitten; -----
	b. de electriciteits- en telefoonleidingen, de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen) de leidingen en kanalen voor luchtbehandelingen en de vuilafvoer. -----
9.3.	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. -----
10.1.	Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Gebouw of een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke gedeelten of de Gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering. -----
	Artikel 11. -----
11.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan, tenzij dit gebruik voor een of meer Eigenaars bij dit reglement of het huishoudelijk reglement, dan wel krachtens besluit van de Vergadering, al dan niet ten gunste van een of meer andere Eigenaars of van derden is beperkt of uitgesloten. ----- Hij moet daarbij inachtnemen 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 de andere Eigenaars en Gebruikers. -----
	Artikel 12. -----
12.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----
12.2.	De wanden en plafonds van de Gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

18-24

Aantekeningen:

12.3.	De Vergadering kan tot de in lid 1 en 2 genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. De Vergadering kan aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden verbinden.
12.4.	De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.
Artikel 13.	
13.1.	Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.
13.2.	Het aanbrengen aan de buitenzijde van het Gebouw van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, span- doeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het Gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het Gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement, met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.
13.3.	De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 en 2 voorwaarden verbinden. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan.
13.4.	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.	
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 gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
Artikel 15.	
15.1.	De Vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten.
Artikel 16.	
16.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker is tegenover de andere Eigenaars en Gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de Gemeenschappelijke gedeelten of Gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder kan worden toegerekend aan hemzelf, zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten	
Artikel 17.	
17.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte, mits hij aan de andere Eigenaars en Gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
17.2.	Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de Privé-gedeelten nader geregeld worden.
17.3.	Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht bij het gebruik van het Privé-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

vrijvervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
- 17.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
- voor het appartementsrecht met index 1: drie en twintig (23) woningen;
 - voor het appartementsrecht met index 2: twee en dertig (32) woningen.
- Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken.
- In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. Leidt een verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie, dan komt het verschil voor rekening van de Eigenaar en zijn rechtsopvolgers.
- 17.5. De vloerbedekking van de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengestaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en Gebruikers.
- 17.6. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de Vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
- 17.7. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
- 17.8. De Vergadering kan omtrent het in lid 5 en 6 bepaalde in haar huishoudelijk reglement nadere regels stellen.
- 17.9. Voor de in een Privé-gedeelte aanwezige (nood-)uitgangen en vluchtroutes geldt dat deze in evidente gevallen van nood tevens gebruikt mogen/kunnen worden door de Eigenaars en Gebruikers van andere Privé-gedeelten.
- 17.10. 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.**
- 18.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerk-lagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de gemeenschappelijke leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub b, en het schilderwerk van radiatoren.
- Voorts moet iedere Eigenaar en Gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 lid 2 sub a die zijden die zich in gesloten toestand in het Privé-gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voorzover dit geen vernieuwing betreft.
- 18.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke gedeelten en

Hypotheken 3/4-tervolf

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

18-274

Aantekeningen:

	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 Gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
18.3.	Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de Gemeenschappelijke gedeelten of Gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Vereniging vergoed. -----
18.4.	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 vervangen worden door een machtiging van de kantonnier. -----
18.5.	In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----
18.6.	Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. ----- Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie. -----
Artikel 19. -----	
19.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b te gedogen, ook indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht. -----
Artikel 20. -----	
20.1.	Het voorkomen van hinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -----
Artikel 21. -----	
21.1.	Alle Privé-gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar. -----
21.2.	Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten de betrokken Privé-gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
21.3.	Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
21.4.	Alle zich in een Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van laatstbedoeld Privé-gedeelte. -----
Artikel 22. -----	
22.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het huishoude-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

zede vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- lijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren. -----
- 22.2. Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is op de Eigenaars en Gebruikers van toepassing. -----
- 22.3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, motorfietsen, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin of het tot een Privé-gedeelte behorende erf te plaatsen. -----
- 22.4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw. -----
- 22.5. De Vergadering kan een op grond van lid 3 of 4 reeds verleende toestemming intrekken. De Vergadering kan aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden verbinden. -----
- Artikel 23.** -----
- 23.1. 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 op een Appartementsrecht 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.** -----
- 24.1. Een Eigenaar kan zijn Privé-gedeelte met inbegrip van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven. --
- 24.2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar. -----
- 24.3. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----
- 24.4. Het Bestuur zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
- 24.5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan. -----
- Artikel 25.** -----
- 25.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de

Aantekeningen:

Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. Indien het Bestuur van vorenbedoelde bevoegdheid gebruik maakt, zal zij dit per aangetekende brief aan de Gebruiker mededelen.

- 25.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden vanaf het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld, dat de Vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende Privé-gedeelte.

Artikel 26.

- 26.1. De Eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun Privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
- 26.2. De Gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
- 26.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, 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 Gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van Privé-gedeelten

Artikel 27.

- 27.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars 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 een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
- 27.2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde 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.
- 27.3. De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of be-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

zeldzame vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- sluit 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. ---
- 27.4. 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. -----
- 27.5. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 4 bedoeld. Beroep op de kantonrechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de kantonrechter anders bepaalt. -----
- 27.6. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -----
- 27.7. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid 1, kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 1 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. -----
- 27.8. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zoals in lid 2 bedoeld laat de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar voortvloeiende uit de wet, dit reglement en (indien aanwezig) het huishoudelijk reglement onverlet.
- J. Vervreemding van een Appartementsrecht** -----
- Artikel 28.** -----
- 28.1. Een Appartementsrecht kan worden vervreemd. -----
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en bewoning. De opsomming van deze vestiging van beperkte rechten heeft niet tot strekking enige andere vestiging van een beperkt recht uit te sluiten. -----
Een Eigenaar is niet bevoegd om op zijn Privé-gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen. -----
- 28.2. 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. -----
- 28.3. 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 lid 6, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij Eigenaar was. -----
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. -----
- 28.4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het Bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding. -----

Aantekeningen:

28.5.	Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. -----
28.6.	Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in lid 2, 3 en 4 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. -----
28.7.	Indien de Vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. -----
28.8.	De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. -----
28.9.	Van het bepaalde in de leden 7 en 8 kan bij huishoudelijk reglement worden afgeweken. -----
K. Overtredingen -----	
Artikel 29. -----	
29.1.	Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een Eigenaar, hetzij door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----
29.2.	Indien de betrokkene binnen een 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, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. De boete als bedoeld in de vorige zin wordt voor het eerst vastgesteld op tweehonderd vijftig euro (EUR 250,00). -----
29.3.	De te verbreuen boeten komen ten bate van de Vereniging. De verbeurde boeten zullen aan het reservefonds worden toegevoegd. -----
29.4.	Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 lid 1, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing. --
29.5.	Voor de toepassing van dit artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar. -----
L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging -----	
I. Algemene bepalingen -----	
Artikel 30. -----	
30.1.	Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Gebouw Zuiderhof" en is gevestigd te 's-Gravenhage. -----
30.2.	De Vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars. -----
Artikel 31. -----	
31.1.	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. -----	
32.1.	De Vergadering zal een reservefonds vormen en in stand houden, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van de Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken voor zover deze betrekking hebben op het lopende of toekomstige boekjaren. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij na ophefing van de splitsing. ----- De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 lid 1. -----

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

achtste vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 32.2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de Vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.
- 32.3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de Vergadering en één van de Eigenaars, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.
- 32.4. De Vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op solide wijze.
- 32.5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de Vergadering bepaald.
- II. Vergadering van Eigenaars**
- Artikel 33.**
- 33.1. De vergaderingen van de Vereniging worden gehouden te 's-Gravenhage of op een nader door het Bestuur vast te stellen plaats.
- 33.2. 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 aangevangen of het komende boekjaar.
- 33.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur of de voorzitter van de Vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur.
- 33.4. Indien een door Eigenaars verlangde Vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde Vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een Vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- 33.5. Door de Vergadering wordt al dan niet uit de Eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de Akte geschieden.
- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 33.6. De voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering. Bij zijn afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
- 33.7. Indien het Bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het Bestuur door de voorzitter van de Vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
- 33.8. De oproeping ter Vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste tien dagen - de dag van oproeping en van Vergadering daaronder niet medegerekend - en 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.
- 33.9. De aanwezigheid ter Vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de Vergadering ondertekende presentielijst.

Hypotheeken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

18 294

Aantekeningen:

Artikel 34.	
34.1.	Stemgerechtigd zijn de Eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
34.2.	Het totaal aantal stemmen dat in de Vergadering kan worden uitgebracht bedraagt twee (2) en het aantal stemmen dat ieder der Eigenaars kan uitbrengen is verdeeld als volgt: -----
	- voor het Appartementsrecht met index 1: één stem; -----
	- voor het Appartementsrecht met index 2: één stem; -----
34.3.	In geval van Ondersplitsing komen de stemmen van de Eigenaar van het Appartement wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten. Deze stemmen worden in de Vergadering uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van Eigenaars. De stemmen dienen eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede zin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
Artikel 35.	
35.1.	Indien een Appartementsrecht, anders dan in geval 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.
35.2.	Indien zij over hun vertegenwoordiging ter Vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de rechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.
Artikel 36.	
36.1.	Ieder der 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 3 en 35 lid 1.
Artikel 37.	
37.1.	Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met unanimiteit.
37.2.	Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
Artikel 38.	
38.1.	De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
38.2.	De Vergadering kan bepalen dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één Privé-gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 4 voor rekening komen van één Eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar van dat Appartementsrecht. Een aldus door de desbetreffende Eigenaar genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.
38.3.	De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken berust bij het Bestuur. Het Bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
38.4.	De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken voorzover deze zich niet in de Privé-gedeelten bevinden. --
- 38.5. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed. -----
- 38.6. Indien door de Vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaat wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn. -----
- 38.7. Ter zake van besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen is de Eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----
- Artikel 39.** -----
- 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, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. -----
- 39.2. Het onder lid 1 bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer, het technisch beheer en onderhoud of verzekeringen met betrekking tot het Gebouw. -----
- Artikel 40.** -----
- 40.1. Van het verhandelde in de Vergadering worden, tenzij hiervan een notariel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend. -----
- 40.2. Iedere Eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. -----
- III. Bestuur van de Vereniging** -----
- Artikel 41.** -----
- 41.1. Het Bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de Eigenaars door de Vergadering worden benoemd. De eerste bestuurder van de Vereniging wordt benoemd bij de Akte. -----
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 verenigd worden. -----
- 41.2. Het Bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het Bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het Bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. In een bestuursvergadering, waarin minder dan de helft van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe bestuursvergadering worden gehouden zulks te houden niet vroeger dan één en niet later dan zes weken na de eerste bestuursvergadering. In de oproep tot de bestuursvergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

19-2-14

Aantekeningen:

	vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----
41.3.	De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----
41.4.	Het Bestuur beheert de middelen van de Vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 lid 2, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De Vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van 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 een 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. -----
41.5.	Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van vaststellings-overeenkomsten, alsmede voor het verrichten van (overige) rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld is dit gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. ----- Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen. -----
41.6.	Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het Bestuur zonder opdracht van de Vergadering hier toe 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. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld is dit gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. -----
41.7.	Het Bestuur is verplicht aan iedere Eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en het beheer van de fondsen welke die Eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het Bestuur. -----
41.8.	Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits met algemele instemming wordt besloten en de stemmen schriftelijk – waaronder telefax en e-mail – worden uitgebracht. -----
41.9.	Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in artikel 2:44 Burgerlijk Wetboek mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering. -----
Artikel 42. -----	
42.1.	Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. ----- Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122 lid 2 en 5:123 lid 4 Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 lid 1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt. -----

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

tiende vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 43.

43.1. 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.

44.1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van het hierna sub a tot en met e bepaalde:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- b. het gebruik van privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zien met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

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

N. Index

Artikel 45.

45.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8 lid 6 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen "CBS", te publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend is honderd (2000=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

O. Slotbepaling

Artikel 46.

46.1. Al het vorenstaande geldt voorzover bij de Akte niet anders is bepaald. – In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de Vergadering.

Ontheffing/toestemming gemeente 's-Gravenhage

De comparant, handelend namens de Gemeente, verklaarde dat de Gemeente,

Aantekeningen:

zijnde de grondeigenaar van de in de splitsing betrokken rechten van erfpacht, ontheffing heeft verleend van het in artikel 20.1 Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993) opgenomen verbod tot splitsing in appartementsrechten van rechten van erfpacht en de ingevolge artikel 5:106 lid 6 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming verleend tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, waarvan blijkt uit een besluit de dato zeventien november tweeduizendvijf met nummer 200514521. -----

Canon, beheerkosten, splitsingskosten -----

De erfpachtcanon met betrekking tot het Registergoed is eeuwigdurend afgekocht. -----

De door Haag Wonen aan de Gemeente verschuldigde beheerkosten ad éénhonderd negen en zeventig euro (€ 179,00) per appartementsrecht, derhalve totaal bedragende driehonderd acht en vijftig euro (€ 358,00) worden bij deze afgekocht door betaling aan de Gemeente van een totaalbedrag ad driehonderd acht en vijftig euro (€ 358,00). De door Haag Wonen aan de Gemeente eenmalig verschuldigde kosten ter zake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten bedragen tweehonderd zes en dertig euro (€ 236,00). -----

De comparant, handelend namens de Gemeente, verklaarde voormelde bedragen voor en namens de Gemeente van Haag Wonen te hebben ontvangen en deze daarvoor bij deze kwijting te verlenen. -----

Benoeming eerste bestuurder -----

De comparant, handelend namens Haag Wonen, verklaarde tenslotte bij deze tot eerste bestuurder van de vereniging van eigenaars te benoemen: Woningstichting Haag Wonen. -----

Woonplaatskeuze -----

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte en voor fiscale gevolgen van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan het Noordeinde 33 te 's-Gravenhage. -----

Slot -----

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

WAARVAN AKTE, -----

verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. ----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. -----

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur -----

en vijf en vijftig minuten. -----

(Volgt ondertekening). -----

VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben.

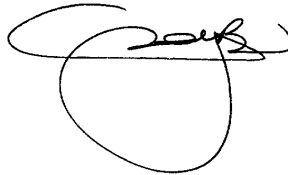
Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, verklaart, dat de splitsing in appartementsrechten als opgenomen in vorenstaande akte niet in strijd is met artikel 33 van de Huisvestingswet.

Aantekeningen:

Kadaster

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben.

Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

13-10-04

Aantekeningen:

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/195 25-11-2005 14:42

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 25-11-2005 om 14:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40690 nummer 195.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20051125000170, 20051125000171.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

46162_Afschrift akte van ondersplitsing.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
Zoetermeer OZ4 40690/196 25-11-2005 14:42		W. Buruma	met 3 vervolgbladen
Aantekeninge	Kleykamp - van der Ben mr. G. / 60509297 HAAG WONEN		
			
13 volgbladen *20051125003915*			
Kadaster			
60509297/107174.6			
ONDERSPLITSING A-1 ("Kloosterveenstraat te 's-Gravenhage")			
Heden vier en twintig november tweeduizend vijf verscheen voor mij, ----- mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage: ----- mevrouw mr. Hilde Eveline Bremer, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma N.V. in de vestiging te 2514 GC 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Delft op drie juni negentienhonderd zesenzeventig, houder van een rijbewijs met nummer 3152228218, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ----- I. de stichting: Woningstichting Haag Wonen, met statutaire zetel te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aldaar aan de Walddorpstraat 120 (postcode 2521 CD), ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder dossiernummer 27070420, ----- ("Haag Wonen"); ----- II. de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente 's-Gravenhage, onder meer kantoorhoudende aan de Loosduinseweg 13-17 te 2571 AA 's-Gravenhage, ("de Gemeente") ----- Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die is gehecht aan een akte van verticale splitsing/ afstand erfpachts-recht/uitgifte erfpacht/ (wijziging) bestemming mede op heden voor mij notaris verleden en een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht. ----- De comparante, handelend als vermeld, verklaarde: ----- Omschrijving Registergoed/voorafgaande verkrijging Haag Wonen is eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drie en twintig (23) woningen, gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping en verder toebehoren gelegen aan de Kloosterveenstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 1, uitmakende het driehonderd negentig/éenduizendste (390/1.000^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit ----- 1. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Kloosterveenstraat en de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3074, groot vier en twintig are veertig centiare, met de op die grond te realiseren opstallen; en ----- 2. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in de gemeente 's-Gravenhage, aan de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3076, groot één are dertien centiare, met de daarop te realiseren overbouw tussen de twee gedeelten van de nog te vestigen nieuwbouw, waarin een poortwoning zal zijn gelegen, omvattende het gebruiksrecht van de overbouw boven de grond vanaf een hoogte van circa vier meter zes-tig centimeter boven maaiveld tot en met een hoogte van circa negen meter dertig centimeter boven maaiveld; ----- met de daarop te realiseren bebouwing bestaande uit een flatgebouw bestaande uit vijf en vijftig (55) appartementsrechten bestemd tot woning gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met aan- en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat, thans on-			

Hypotheek 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

19-10-04

Aantekeningen:

	genummerd te 's-Gravenhage, gelegen in bouwplan Zuiderhof te 's-Gravenhage. Hiervoor vermeld appartementsrecht, hierna te noemen: het "Registergoed". --- Voorafgaande verkrijging ----- 1. Bij akte van heruitgifte in erfpacht op twaalf december tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op dertien december tweeduizend twee in Register 4 deel 40046 nummer 171 heeft de Gemeente 's-Gravenhage aan Haag Wonen de grond waarvan het hiervoor sub 1. vermelde recht van erfpacht deel uitmaakt tezamen met meer registergoederen in erfpacht heruitgegeven ("akte van heruitgifte"); ----- 2. Bij akte onder meer houdende verticale splitsing op zes en twintig april tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op achtentwintig april tweeduizendvier in deel 40334 nummer 103 zijn de bij hiervoor vermelde akte van heruitgifte ontstane rechten van erfpacht verticaal gesplitst waarbij onder meer is ontstaan: ----- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Oosthesselenstraat, de Hoogeveenlaan en de Wapserveenstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2937, groot twee aren en veertig centiare; ----- 3. Bij akte van verticale splitsing/afstand erpachtsrecht/ uitgifte erfpacht/ (wijziging) bestemming, mede op heden verleden voor genoemde notaris Kleykamp-Van der Ben ("akte van verticale splitsing en uitgifte") is het onder 2 vermelde recht van erfpacht verticaal gesplitst in vier (4) rechten van erfpacht waarbij onder meer is ontstaan: ----- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Kloosterveenstraat en de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3074 groot vierentwintig are veertig centiare; ----- 4. Voorts is bij voormelde akte van verticale splitsing en uitgifte in erfpacht uitgegeven: ----- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage, aan de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3076, groot één are dertien centiare, met de daarop te realiseren overbouw tussen de twee gedeelten van de nog te vestigen nieuwbouw, waarin een poortwoning zal zijn gelegen, welk recht van erfpacht zal omvatten het gebruiksrecht van de overbouw boven de grond vanaf een hoogte van circa vier meter en zestig centimeter boven maaiveld tot en met een hoogte van circa negen meter en dertig centimeter boven maaiveld; ----- 5. Terzake de heruitgifte van het sub 3. vermelde recht van erfpacht is door de Gemeente 's-Gravenhage in de akte van heruitgifte, kwijting voor de aankoopsom voor de canon alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede voor de aankoof van de beheerkosten verleend. ----- 6. Terzake de uitgifte van het sub 4. vermelde recht van erfpacht is door de Gemeente 's-Gravenhage in de akte van verticale splitsing en uitgifte, kwijting voor de aankoofsom voor de canon alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede voor de aankoof van de beheerkosten
--	---

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

eerste vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- verleend. -----
7. Voormelde rechten van erfpacht zijn uitgegeven onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)", voorzover daarvan niet in gemelde akte van heruitgifte respectievelijk akte van verticale splitsing en uitgifte is afgeweken en onder de bijzondere voorwaarden en bepalingen zoals vermeld bij voormelde akte van heruitgifte respectievelijk akte van verticale splitsing en uitgifte. -----
8. Bij akte houdende (hoofd)splitsing in appartementsrechten mede op heden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben verleden zijn de sub 3. en 4. vermelde rechten van erfpacht met de daarop te realiseren bebouwing gesplitst in appartementsrechten, waarbij is ontstaan: het Registergoed. -----

Splitsing/omschrijving appartementen -----

Haag Wonen heeft besloten over te gaan tot ondersplitsing van het "Registergoed", in (onder)appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek. -----

Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle vier (4) woonlagen bestaande uit één (1) tekening, bestaande uit twee (2) bladen waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek. -----

Bedoelde tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op zestien november tweeduizend vijf, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 3081-A. -----

Genoemde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, is aan deze akte gehecht. -- Het Registergoed zal omvatten de navolgende drie en twintig (23) appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en verder toebehoren op de begane grond, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 3, uitmakende het éénhonderd twee/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (102/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 3; -----
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en verder toebehoren op de begane grond, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 4, uitmakende het éénhonderd twee/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (102/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 4; -----
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en verder toebehoren op de begane grond, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 5, uitmakende het éénhonderd twee/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (102/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 5; -----

Hypotheeken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

10-204

Aantekeningen:

4.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en verder toebehoren op de begane grond, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 6, uitmakende het éénhonderd twee/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (102/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 6;
5.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en verder toebehoren op de begane grond, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 7, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (92/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 7;
6.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 8, uitmakende het zeven en tachtig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (87/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 8;
7.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 9, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (92/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 9;
8.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 10, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (92/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 10;
9.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 11, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (92/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 11;
10.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 12, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (92/2.196 ^{ste}) aandeel in

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

twede, vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

11.	de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 12; ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 13, uitmakende het negen en tachtig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (89/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 13; -----
12.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 14, uitmakende het éénhonderd zeventien/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (117/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 14; -
13.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 15, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 15; -----
14.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 16, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 16; -----
15.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 17, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 17; -----
16.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 18, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 18; -----
17.	het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

03-2025

Aantekeningen:

18.	complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 19, uitmakende het acht en tachtig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (88/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 19; - het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 20, uitmakende het éénhonderd zeventien/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (117/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 20; ----- 19. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 21, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 21; ----- 20. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 22, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 22; ----- 21. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 23, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 23; ----- 22. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 24, uitmakende het drie en negentig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (93/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 24; ----- 23. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat (thans ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 3081-A, appartementsindex 25, uitmakende het zes en tachtig/tweeduizend éénhonderd zes en negentigste (86/2.196^{ste}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 25. ----- De verhouding tussen vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap is gebaseerd op het aantal vierkante meters van de privé-gedeelten van elk apparte-
-----	---

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

doel: vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

mentsrecht, bij welke maatstaf is uitgegaan van de vierkante meters per appartementsrecht zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage. -----
Vorensomschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan Haag Wonen. -----

Splitting/splitsingsreglement

Haag Wonen gaat bij dezen over tot bedoelde ondersplitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement integraal luidt: -----

A. Definities

Artikel 1.

1.1. In dit reglement wordt verstaan onder: -----

Akte: de akte van splitsing; -----

Appartementsrecht: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek; -----

Bestuur: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----

Eigenaar: de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 Burgerlijk Wetboek; -----

Gebouw: het Registergoed dat in de splitsing is betrokken; -----

Gebruiker: degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek; -----

Gemeenschappelijke gedeelten: die gedeelten van het Gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----

Gemeenschappelijke zaken: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaars of een bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voorzover niet zijnde Gemeenschappelijke gedeelten; -----

Onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan ten gevolge van een Ondersplitsing; -----

Ondereigenaar: de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een Onderappartementsrecht; -----

Ondersplitsing: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 2 Burgerlijk Wetboek; -----

Privé-gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----

Vereniging: de vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek; -----

Vereniging I: de te 's-Gravenhage gevestigde Vereniging: "Vereniging van Eigenaars Gebouw Zuiderhof", die bij akte van hoofdsplitsing, mede op heden verleden voor mr. G. Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, is ontstaan; -----

Vereniging van ondereigenaars: de vereniging van Eigenaars die wordt opgericht in geval van Ondersplitsing; -----

Vergadering: de vergadering van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 sub d Burgerlijk Wetboek. -----

Vergadering I: de Vergadering van de Eigenaars ingevolge vorenbbedeelde hoofdsplitsing; -----

Reglement I: het reglement dat in vorenbbedeelde akte van hoofdsplitsing is vastgesteld. -----

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn -----

Artikel 2.

Hypotheek 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

13-2-14

Aantekeningen:

- 2.1. Ieder der Eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel. -----
- 2.2. De Eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----
- 2.3. De Eigenaars zijn voor de in het lid 1 bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn, voor zover in dit reglement niet anders is bepaald. -----
- 2.4. Alle kosten die betrekking hebben op een Privé-gedeelte komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar. -----
- 2.5. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van Ondersplitsing. -----

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars -- Artikel 3.

- 3.1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend: -----
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten of van de Gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voorzover 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 voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voorzover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover het gemeenschappelijke installaties betreft; -----
 - i. de kosten van het waterverbruik door de Eigenaar van een Appartementsrecht voorzover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. de kosten en schulden die ingevolge Reglement I voor rekening komen van het in deze splitsing betrokken Gebouw; -----
 - k. 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.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

vierde vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 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 ontstaat tot en met één en dertig december van het daaropvolgende boekjaar (verlengd boekjaar). In geval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar van de Vereniging. ---
 - 4.2. De exploitatierekening als bedoeld in lid 1 omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Onder de lasten wordt tevens begrepen een jaarlijks door de Vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in artikel 32. ---
 - 4.3. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de Eigenaars door het Bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3 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. ---
 - 4.4. 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. ---
 - 4.5. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit. ---
 - 4.6. Het Bestuur zal op verzoek van de Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten samenhangend met de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten terzake waarvan omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan een zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt. ---
- Artikel 5.** ---
- 5.1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 lid 2 - wordt jaarlijks door het Bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse Vergadering voorgelegd. ---
Deze Vergadering stelt de begroting vast. ---
 - 5.2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3. ---
 - 5.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het Bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders bepaalt. ---
 - 5.4. Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is 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 overschot zal aan de Eigenaars wor-

Hypotheek 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

43

Aantekeningen:

	den gerestitueerd en een tekort dient binnen een maand te worden aan-gezuiverd. -----
	Artikel 6. -----
6.1.	Indien een Eigenaar het ingevolge artikel 4 of artikel 5 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het be-drag opeisbaar is geworden, aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zon-der dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat be-drag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, bere-kend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van op-eisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijf en twintig euro (EUR 25,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
	Artikel 29 is niet van toepassing. -----
6.2.	Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 lid 5 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3 waarbij het aandeel van de tekortschietende Eigenaar buiten beschouwing blijft, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerst-genoemde. -----
6.3.	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 bui-ten rechte, aan de Vereniging te vergoeden. -----
	Artikel 7. -----
7.1.	Voor het geval een Appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een Ondersplitsing. -----
7.2.	In geval van Ondersplitsing zijn de Eigenaars van de Onderapparte-mentsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de ver-plichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrok-ken Appartementsrecht voortvloeien, voorzover in dit reglement niet an-ders is bepaald. -----
	E. Verzekeringen -----
	Artikel 8. -----
8.1.	Indien en voor zover de verzekering van het Gebouw niet voldoende, zulks ter beoordeling van het Bestuur, door of vanwege de Vereniging I is geschied, zal het Bestuur (bij)verzekeren bij één of meer door de Ver-gadering aan te wijzen verzekeraars. Voor wat betreft de opstalverzeke-ring zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten), waarbij in ieder geval de risico's van water-, storm-, brand- en ontploffingsschade dienen te worden verzekerd. Tevens zal het Bestuur - eveneens indien en voor zo-ver zulks niet is geschied door of vanwege Vereniging I - een verzeke-ring afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. Voorts zal de Vergade-ring bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een Be-stuurder. -----
8.2.	Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in artikel 8.1. bepaalde vastgesteld door de Vergadering. Of het verzekerd bedrag van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouw-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

vierte vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- waarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. -----
- 8.3. Eventuele 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 het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het zesde lid wordt nageleefd. -----
- 8.4. Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3 lid 1 onder f juncto 8 lid 1, dan komt die verhoging in afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 3 voor rekening van de desbetreffende Eigenaar. In verband hiermee zal het Bestuur premiedifferentiatie of premiesplitsing nastreven. -----
- 8.5. Indien de Vergadering besluit tot herstel van schade waarvoor uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste en tweede zin van lid 1 dekking bestaat, verbinden de Eigenaars zich de uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het Gebouw (zulks met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00)) te boven gaan, geheel 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 32 lid 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. De Vergadering kan het in de eerste zin genoemde percentage wijzigen en (telkens) opnieuw vaststellen. -----
- 8.6. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst(en) als bedoeld in de eerste en tweede zin van lid 1 de volgende clausule bevat(ten): -----
*"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. ---
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----
Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 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 twaalfduizend vijfhonderd euro (EUR 12.500,00) 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. -----*

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

10-2004

Aantekeningen:

	<i>Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."</i> 8.7. In geval door de Vergadering respectievelijk Vergadering I besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 lid 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 schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. 8.8. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid 3, zonder toepassing van eventueel in dit reglement opgenomen afwijkende bepalingen ten aanzien van de breukdelen en onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. 8.9. Iedere Eigenaar is bevoegd op eigen naam een aanvullende verzekering met betrekking tot diens Appartementsrecht 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. F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken ----- Artikel 9. 9.1. Tot de Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voorzover aanwezig: ----- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het Gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de Privé-gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het Privé-gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de berging, de galerijen, de gangen, de stoep, de daken, de tuinen, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen, het hek- en traliwerk voorzover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het Gebouw zitten, alsmede de zaken en gedeelten die krachtens artikel 9 van het Reglement I als gemeenschappelijk zijn bestempeld. b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de Privé-gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de bliksembeveiliging, de alarminstallatie en alles voorzover die installaties respectievelijk leidingen niet tot het eigendom van een nutsbedrijf moeten worden gerekend of niet uitsluitend ten dienste van één Privé-gedeelte strekken. ----- 9.2. Het is een Eigenaar of Gebruiker zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de Privé-gedeelten bevinden. ----- Artikel 10. 10.1. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Gebouw of een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke gedeelten of de Gemeenschappelijke
--	---

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

zesde vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

	ke zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering. -----
Artikel 11.	
11.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan, tenzij dit gebruik voor een of meer Eigenaars bij dit reglement of het huishoudelijk reglement, dan wel krachtens besluit van de Vergadering, al dan niet ten gunste van een of meer andere Eigenaars of van derden is beperkt of uitgesloten. ----- 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 de andere Eigenaars en Gebruikers. -----
Artikel 12.	
12.1.	Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----
12.2.	De wanden en plafonds van de Gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
12.3.	De Vergadering kan tot de in lid 1 en 2 genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. De Vergadering kan aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden verbinden. -----
12.4.	De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf. -----
Artikel 13.	
13.1.	Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden. -----
13.2.	Het aanbrengen aan de buitenzijde van het Gebouw 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 of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het Gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement, met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen. -----
13.3.	De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 en 2 voorwaarden verbinden. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. -----
13.4.	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.	
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 gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtning van het Gebouw

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

18-2014

Aantekeningen:

- door de verandering in gevaar zou worden gebracht. -----
- Artikel 15.** -----
- 15.1. De Vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten. -----
- Artikel 16.** -----
- 16.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is tegenover de andere Eigenaars en Gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de Gemeenschappelijke gedeelten of Gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder kan worden toegerekend aan hemzelf, zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen. -----
- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten** -----
- Artikel 17.** -----
- 17.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte, mits hij aan de andere Eigenaars en Gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----
- 17.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de Privé-gedeelten nader geregeld worden. -----
- 17.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht bij het gebruik van het Privé-gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. -----
- 17.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten: -----
- voor de appartementsrechten met indices 3 tot en met 7: woning met terras; -----
 - voor de appartementsrechten met indices 8 tot en met 25: woning. -----
- Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken. -----
- In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. Leidt een verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie, dan komt het verschil voor rekening van de Eigenaar en zijn rechtsopvolgers. -----
- 17.5. De vloerbedekking van de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en Gebruikers. -----
- 17.6. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de Vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. -----
- 17.7. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. -----
- 17.8. De Vergadering kan omtrent het in lid 5 en 6 bepaalde in haar huishoudelijk reglement nadere regels stellen. -----
- 17.9. Voor de in een Privé-gedeelte aanwezige (nood-)uitgangen en vluchtroutes geldt dat deze in evidente gevallen van nood tevens gebruikt mogen/kunnen worden door de Eigenaars en Gebruikers van andere Privé-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

zevende vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- gedeelten. -----
- 17.10. 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.** -----
- 18.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerk-lagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluit-werk), het schoonhouden en ontsppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de gemeenschappelijke leidingen als bedoeld in ar-tikel 9 lid 1 sub b, en het schilderwerk van radiatoren. -----
Voorts moet iedere Eigenaar en Gebruiker van de deuren en raamkozij-nen met glas als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a die zijden die zich in ge-sloten toestand in het Privé-gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voorzover dit geen vernieuwing betreft. -----
- 18.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij dient er voor zorg te dragen dat de Gemeen-schappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
- 18.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de Ge-meenschappelijke gedeelten of Gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Be-stuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventue-le schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Vereniging vergoed. -----
- 18.4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een Pri-vé-gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander Privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbe-treffende Eigenaar en Gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Bur-gerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kanton-rechter. -----
- 18.5. In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te ne-men. -----
- 18.6. Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voorzover er geen verzeke-ring bestaat in de zin van artikel 8. -----
Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie. -----
- Artikel 19.** -----
- 19.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke techni-sche installaties als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b te gedogen, ook in-dien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht. -----
- Artikel 20.** -----
- 20.1. Het voorkomen van hinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -----

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

13-2742

Aantekeningen:

Artikel 21.

- 21.1. Alle Privé-gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar. -----
- 21.2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten de betrokken Privé-gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 21.3. Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 21.4. Alle zich in een Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van laatstbedoeld Privé-gedeelte. -----

Artikel 22.

- 22.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte, voorzover bestemd tot terras, is verplicht deze voor zijn rekening als terras (aan te leggen en) te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van bestaande erfafscheidingen. Het is niet geoorloofd om erfafscheidingen aan te brengen op het terras zonder hiertoe voorafgaand toestemming te hebben verkregen van de Vergadering. -----
- 22.2. Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is op de Eigenaars en Gebruikers van toepassing. -----
- 22.3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op het terras te hebben, waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, motorfietsen, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin of het tot een Privé-gedeelte behorende erf te plaatsen. -----
- 22.4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw. -----
- 22.5. De Vergadering kan een op grond van lid 3 of 4 reeds verleende toestemming intrekken. De Vergadering kan aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden verbinden. -----

Artikel 23.

- 23.1. 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 op een Appartementsrecht 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.

- 24.1. Een Eigenaar kan zijn Privé-gedeelte met inbegrip van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

achte vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -- Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar. -----
- 24.2. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----
- 24.3. Het Bestuur zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
- 24.4. 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.** -----
- 25.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. Indien het Bestuur van vorenbedoelde bevoegdheid gebruik maakt, zal zij dit per aangetekende brief aan de Gebruiker mededelen. -----
- 25.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden vanaf het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medege-deeld, dat de Vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaar-de van het desbetreffende Privé-gedeelte. -----
- Artikel 26.** -----
- 26.1. De Eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun Privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----
- 26.2. De Gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd. -----
- 26.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, 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 Gemeenschappelijke zaken ontzegd worden. -----
- I. **Ontzegging van het gebruik van Privé-gedeelten** -----

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

13-2005

Aantekeningen:

	Artikel 27.
27.1.	Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
	a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
	b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars 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 een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. -----
27.2.	Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde 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. -----
27.3.	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. -----
27.4.	De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een Vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 lid 7 is van overeenkomstige toepassing. -----
27.5.	De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn Appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
27.6.	Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de kantonrechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de kantonrechter anders bepaalt. -----
27.7.	Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -----
27.8.	Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid 1, kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 1 bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende Vergadering -----

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

negende vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
- 27.9. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zoals in lid 2 bedoeld laat de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar voortvloeiende uit de wet, het Reglement (!) en (indien aanwezig) het huishoudelijk reglement onverlet.
- J. Vervreemding van een Appartementsrecht**
- Artikel 28.**
- 28.1. Een Appartementsrecht kan worden vervreemd.
- Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en bewoning. De op-somming van deze vestiging van beperkte rechten heeft niet tot strekking enige andere vestiging van een beperkt recht uit te sluiten.
- Een Eigenaar is niet bevoegd om op zijn Privé-gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen.
- 28.2. 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.
- 28.3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 lid 8, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in artikel 38 lid 6, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij Eigenaar was.
- Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
- 28.4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het Bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
- 28.5. Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
- 28.6. Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in lid 2, 3 en 4 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
- 28.7. Indien de Vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
- 28.8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.
- 28.9. Van het bepaalde in de leden 7 en 8 kan bij huishoudelijk reglement worden afgeweken.
- K. Overtredingen**
- Artikel 29.**
- 29.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een Eigenaar, hetzij door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 29.2. Indien de betrokkene binnen een 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, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. De

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

18-2015

Aantekeningen:

	boete als bedoeld in de vorige zin wordt voor het eerst vastgesteld op tweehonderd vijftig euro (EUR 250,00). -----
29.3.	De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging. De verbeurde boeten zullen aan het reservefonds worden toegevoegd. -----
29.4.	Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 lid 1, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing. --
29.5.	Voor de toepassing van dit artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar. -----
L.	Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging -----
I.	Algemene bepalingen -----
	Artikel 30. -----
30.1.	Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: " Vereniging van Eigenaars woningen A-1 in Gebouw Zuidershof " en is gevestigd te 's-Gravenhage. -----
30.2.	De Vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars. -----
	Artikel 31. -----
31.1.	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. -----
32.1.	De Vergadering zal een reservefonds vormen en in stand houden, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van de Gemeenschappelijke gedeelten en Gemeenschappelijke zaken voor zover deze betrekking hebben op het lopende of toekomstige boekjaren. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij na opheffing van de splitsing. -----
	De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 lid 1. -----
32.2.	De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de Vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging. -----
32.3.	Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de Vergadering en één van de Eigenaars, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt. -----
32.4.	De Vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op solide wijze. -----
32.5.	De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de Vergadering bepaald. -----
	II. Vergadering van Eigenaars -----
	Artikel 33. -----
33.1.	De vergaderingen van de Vereniging worden gehouden te 's-Gravenhage of op een nader door het Bestuur vast te stellen plaats. -----
33.2.	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 aangevangen of het komende boekjaar. -----
33.3.	Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur of de

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

tiende vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- voorzitter van de Vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur.
- 33.4. Indien een door Eigenaars verlangde Vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde Vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een Vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- 33.5. Door de Vergadering wordt al dan niet uit de Eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 33.6. De voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering. Bij zijn afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
- 33.7. Indien het Bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en voorzitter van de Vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het Bestuur door de voorzitter van de Vergadering voorschrijven voor niet-gescreven worden gehouden.
- 33.8. De oproeping ter Vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste tien dagen - de dag van oproeping en van Vergadering daaronder niet medegerekend - en 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.
- 33.9. De aanwezigheid ter Vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de Vergadering ondertekende presentielijst.
- Artikel 34.**
- 34.1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Het totaal aantal stemmen dat in de Vergadering kan worden uitgebracht bedraagt drieëntwintig (23) en ieder der Eigenaars kan één (1) stem uitbrengen.
- 34.2. In geval van Ondersplitsing komen de stemmen van de Eigenaar van het Appartement wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten. Deze stemmen worden in de Vergadering uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van Eigenaars. De stemmen dienen eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede zin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
- Artikel 35.**
- 35.1. Indien een Appartementsrecht, anders dan in geval 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.
- 35.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter Vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de rechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.
- Artikel 36.**

Aantekeningen:

- 36.1. Ieder der 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 2 en 35 lid 1. -----

Artikel 37. -----

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

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

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

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. -----

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

- 37.4. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----

- 37.5. In een Vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 lid 1 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de Vergadering overeenkomstig artikel 5 lid 1 en artikel 33 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voorzover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. -----

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze Vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende Vergadering een tweede Vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze Vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter Vergadering kan worden uitgebracht. -----

Artikel 38. -----

- 38.1. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt. -----

- 38.2. De Vergadering kan bepalen dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één Privé-gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 4 voor rekening komen van één Eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar van dat Appartementsrecht. Een aldus door de desbetreffende Eigenaar genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. -----

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 38.3. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken berust bij het Bestuur. Het Bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd. -----
- 38.4. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken voorzover deze zich niet in de Privé-gedeelten bevinden. --
- 38.5. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed. -----
- 38.6. Besluiten door de Vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een Vergadering, waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. -----
- 38.7. Indien in een Vergadering als bedoeld in lid 6 minder dan twee/derde van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze Vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende Vergadering een tweede Vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze Vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter Vergadering kan worden uitgebracht. --
- 38.8. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in lid 6 of 7 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn. -----
- 38.9. Het in lid 6 en 7 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvoeisel 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. -----
- 38.10. Op besluiten van de Vergadering als bedoeld in artikel 5:131 lid 4 Burgerlijk Wetboek is het in lid 6 bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- Artikel 39.** -----
- 39.1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstreken voortvloeien, kan slechts door de Vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. -----
- 39.2. Het onder lid 1 bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer, het technisch beheer en onderhoud of verzekeringen met betrekking tot het Gebouw. -----
- Artikel 40.** -----
- 40.1. Van het verhandelde in de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden,

Aantekeningen:

	welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend. ----- 40.2. Iedere Eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. -----
III.	Bestuur van de Vereniging -----
Artikel 41.	-----
41.1.	Het Bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de Eigenaars door de Vergadering worden benoemd. De eerste bestuurder van de Vereniging wordt benoemd bij de Akte. ----- 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 verenigd worden. -----
41.2.	Het Bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het Bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het Bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. ----- Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe Vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden. -----
41.3.	De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----
41.4.	Het Bestuur beheert de middelen van de Vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 lid 2, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De Vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van 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 een 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. -----
41.5.	Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van (overige) rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld is dit gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. ----- Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen. -----
41.6.	Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het Bestuur zonder opdracht van de Vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de Vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld is dit gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. -----
41.7.	Het Bestuur is verplicht aan iedere Eigenaar alle inlichtingen te verstrek-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

twadlfde vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- ken betreffende de administratie van het Gebouw en het beheer van de fondsen welke die Eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het Bestuur. -----
- 41.8. Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits met algemele instemming wordt besloten en de stemmen schriftelijk – waaronder telefax en e-mail – worden uitgebracht. -----
- 41.9. Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in artikel 2.44 Burgerlijk Wetboek mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering. -----
- Artikel 42.** -----
- 42.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. -----
Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122 lid 2 en 5:123 lid 4 Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 lid 1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt. -----
- Artikel 43.** -----
- 43.1. 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.** -----
- 44.1. De Vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----
- a. het gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en 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 gebruik van Privé-gedeelten; -----
 - c. het gebruik van de tuin; -----
 - d. de orde van de Vergadering; -----
 - e. de instructie aan het Bestuur; -----
 - f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft; -----
- alles voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----
Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. -----
- 44.2. Het huishoudelijk reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe Vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 lid 7 is van overeenkomstige toepassing. -----
- 44.3. Bij vervreemding van een Appartementsrecht is de verkrijger die het Privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. -----
- N. Index** -----
- Artikel 45.** -----
- 45.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8 lid 6 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het

Hypotheek 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

10-2-0

Aantekeningen:

Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen "CBS", te publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend is honderd (2000=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatste daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. -----

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. -----
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices. -----

O. Slotbepaling -----

Artikel 46. -----

46.1. Al het vorenstaande geldt voorzover bij de Akte niet anders is bepaald. –
In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de Vergadering. -----

Ontheffing/toestemming gemeente 's-Gravenhage -----

De comparant, handelend namens de Gemeente, verklaarde dat de Gemeente, zijnde de grondeigenaar van de in deze splitsing betrokken rechten van erfpacht, ontheffing heeft verleend van het in artikel 20.1 Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1988 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993) opgenomen verbod tot splitsing in appartementsrechten van rechten van erfpacht en de ingevolge artikel 5:106 lid 6 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming verleend tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, waarvan blijkt uit een besluit de dato zeventien november tweeduizend vijf met nummer 200514520. -----

Canon, beheerkosten, splitsingskosten -----

De erfpachtcanon met betrekking tot het Registergoed is eeuwigdurend afgekocht. -----

De door Haag Wonen aan de Gemeente verschuldigde beheerkosten ad éénhonderd negen en zeventig euro (€ 179,00) per appartementsrecht, derhalve totaal bedragende drieduizend negenhonderd acht en dertig euro (€ 3.938,00) worden bij deze afgekocht door betaling aan de Gemeente van een totaalbedrag ad drieduizend negenhonderd acht en dertig euro (€ 3.938,00). De door Haag Wonen aan de Gemeente eenmalig verschuldigde kosten ter zake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten bedragen tweeduizend vijfhonderd zes en negentig euro (€ 2.596,00). -----

De comparant, handelend namens de Gemeente, verklaarde voormelde bedragen voor en namens de Gemeente van Haag Wonen te hebben ontvangen en deze daarvoor bij deze kwijting te verlenen. -----

Benoeming eerste bestuurder -----

De comparant, handelend namens Haag Wonen, verklaarde tenslotte bij deze tot eerste bestuurder van de vereniging van eigenaars te benoemen: Woningstichting Haag Wonen. -----

Woonplaatskeuze -----

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoe-

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Aantekeningen:

derende vervolgblad

Kadaster

ring van deze akte en voor fiscale gevolgen van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan het Noordeinde 33 te 's-Gravenhage.

Slot

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

WAARVAN AKTE,

verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en acht en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening).

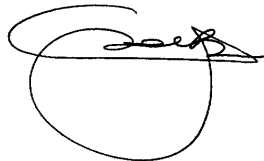
VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben.

Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, verklaart, dat de splitsing in appartementsrechten als opgenomen in vorenstaande akte niet in strijd is met artikel 33 van de Huisvestingswet.

(Getekend): G. Kleykamp-van der Ben.

Ondergetekende, mr. Geertrui Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

10-2005

Aantekeningen:

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40690/196 25-11-2005 14:42

Kadaster

Verklaring:

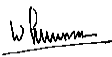
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 25-11-2005 om 14:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40690 nummer 196.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20051125000174, 20051125000175.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

46162_Afschrift heruitgifte in erfpacht.pdf

Kantoor:	Zoetermeer OZ4 40046/171	De bewaarder van het kadaster	
	13 - 12 - 2002 09:00		
	ELLENS AJ MR / Dhr. A. FRANKEN		met 2/vervolgblad(en)
Aantekeningen:	 2 volgbladen *20021213000403*		
Kadaster			
HYP.4	Heden, twaalf december tweeduizend twee om twaalf uur en twaalf minuten, verschenen voor mij, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens, notaris gevestigd te 's-Gravenhage: - de heer <u>Arnoldus Christianus Jacobus Franken</u>, rijbewijsnummer: 3302426935, gemeente-ambtenaar, wonende te 's-Gravenhage, Heiloostraat 228, geboren te 's-Gravenhage op twintig september negentienhonderd twee en veertig, gehuwd; ten deze handelende als vertegenwoordiger van de gemeente 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2571 AA 's-Gravenhage, Loosduinseweg 17, op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, daartoe aangewezen door de burgemeester van 's-Gravenhage bij besluit van negentien november tweeduizend twee, kenmerk DSO/2002.2911 I, handelende ter uitvoering van een besluit de dato zeventien oktober tweeduizend twee nummer 200210941 door het hoofd Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, ingevolge het besluit de dato vijftien december tweeduizend van de algemeen directeur van deze dienst, het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage, houdende mandatering, de dato drie oktober tweeduizend, kenmerk DSO 20002247 I en twee april tweeduizend twee nummer BSD 2002.763; hierna genoemd: "gemeente"; - de heer Johannes Albertus Petrus van Noort, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, 2514 JH 's-Gravenhage, Parkstraat 93, geboren te Wassenaar op vier januari negentienhonderd achtenzestig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap; ten deze handelend als gevolmachtigde van: de heer Willem Gestel, rijbewijsnummer 3117105336, wonende te 2861 GC Bergambacht, Hogedijk 60, geboren te Rotterdam op vierentwintig oktober negentienhonderd zevenenveertig, gehuwd; bij het verstrekken der last en volmacht handelend in hoedanigheid van directeur van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende - de statutair te 's-Gravenhage gevestigde en mede te 2544 EA 's-Gravenhage, Zichtenburglaan 39 kantoorhoudende stichting: Woningstichting Haag Wonen, ingeschreven onder dossiernummer 27070420 in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden; blijkende van gemelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht en waarvan mij, notaris, genoegzaam is gebleken; hierna genoemd: "erfpachter"; De comparanten verklaren te willen overgaan tot heruitgifte in erfpacht van na te melden perceel grond, waartoe zij vooraf te kennen gaven: A. OMSCHRIJVING RECHT VAN ERFPACHT De omschrijving van het recht van erfpacht luidt als volgt: - het recht van erfpacht, eindigende op dertig november tweeduizend twee van acht percelen grond, eigendom van en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de		

Hypotheken 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40046/171 13-12-2002 09:00

Aantekeningen:

Oosterhesselenstraat, Tinaarlostraat, Vledderstraat en de Wapserveenstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AW nummer 457, groot twee aren en één en zeventig centiaren, 459 groot dertien aren en drie en vijftig centiaren, 509 groot twee aren en vijf en zestig centiaren, 510 groot dertien aren en vijf en dertig centiaren, 515 groot twee aren en vijf en zestig centiaren, 516 groot dertien aren en achttien centiaren, 523 groot twaalf aren en acht en negentig centiaren en 524 groot twee hectaren vier en dertig aren en vier en twintig centiaren.

B. OPSTALLEN

Op de erfpacht zijn opstallen gesticht, zoals aan partijen bekend.

C. VERKRUIGING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT MET OPSTALLEN

Door de erfpachter werd het recht van erfpacht verkregen door de inschrijving in de openbare registers te 's-Gravenhage, thans Zoetermeer op negen en twintig maart negentienhonderd zestig in deel 3366 nummer 27 van het afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op diezelfde dag voor Dr. J.R.H. Buining, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verleden.

D. DE HERUITGIFTE IN ERFPACHT

Daar de erfpacht zal eindigen op dertig november tweeduizend twee hebben de gemeente en de erfpachter een overeenkomst tot heruitgifte gesloten op basis van de door de erfpachter getekende verklaring de dato acht april tweeduizend twee, bekrachtigd door het besluit namens Burgemeester en Wethouders de dato zeventien oktober tweeduizend twee nummer 200210941.

Ter uitvoering van de aldus tot stand gekomen overeenkomst verklaarden de comparanten dat de erfpachter bij deze afstand doet van het bestaande recht van erfpacht, welke afstand door de gemeente wordt aanvaard, onder aansluitende vestiging van een nieuw recht van erfpacht ten behoeve van de erfpachter, die het recht van erfpacht aanvaardt op:

- acht percelen grond, eigendom van en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan Oosterhesselenstraat, Tinaarlostraat, Vledderstraat en de Wapserveenstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AW nummer 457, groot twee aren en één en zeventig centiaren, 459 groot dertien aren en drie en vijftig centiaren, 509 groot twee aren en vijf en zestig centiaren, 510 groot dertien aren en vijf en dertig centiaren, 515 groot twee aren en vijf en zestig centiaren, 516 groot dertien aren en achttien centiaren, 523 groot twaalf aren en acht en negentig centiaren en 524 groot twee hectaren vier en dertig aren en vier en twintig centiaren.

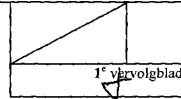
Van welke voormelde percelen de ligging is aangegeven op de bij de verklaring behorende tekening GZ 7621-16 welke tekening aan deze akte is gehecht.

Deze vestiging geschiedt onder de navolgende:

BEPALINGEN:

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage negentienhonderd zes en tachtig herziening negentienhonderd drie en negentig, hierna ook aan te duiden als AB 1986 herz. 1993.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40046/171 13-12-2002 09:00



Kadaster

2. Het recht van erfpacht vangt aan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd.
3. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt tweeeenzestigduizend driehonderdvijfenvoertig euro (€ 62.345,00) vanaf één december negentienhonderd vijf en negentig, welke canon is berekend naar een grondwaarde bij heruitgifte van één december negentienhonderd vijftiennegentig, van zevenhonderdnegenenzestigduizend zeshonderdnegentig euro (€ 769.690,00) en een canonpercentage van acht een/tiende procent (8,1%).
De aldus berekende canon wordt verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993.
4. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van toepassing.
5. De voornoemde door gemeente en erfpachter getekende verklaring, bekrachtigd bij besluit namens het College van Burgemeester en Wethouders, blijft tussen partijen onverminderd van kracht, tenzij in deze akte uitdrukkelijk anders is bepaald.
6. De erfpachter is ermee bekend, dat de gemeente de baten, die voortvloeien uit de erfpachtschuld zal storten in het gemeentelijk Volkshuisvestingsfonds en de gemeente deze baten zal aanwenden ter financiering van maatregelen in het belang van de volkshuisvesting.
7. Voor de berekeningswijze van de herziening van de grondwaarde als gevolg van wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstellen die een economische meerwaarde van de grond oplevert (artikel 12.2 en 12.3 van de AB 1986 herz. 1993), met de gemeente een passende alternatieve regeling gevonden is, welke is vastgelegd bij brief van vijftien maart negentienhonderd zesennegentig (kenmerk SEN/96403619).
8.
 - 1.1 De grond op de bijbehorende tekening GZ 7621-16 met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met meergezinswoningen, bestaande uit driehonderd negen en tachtig woningen, tien bedrijfsruimten, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend als:
 - Oosterhesselenstraat 297 tot en met 363 (oneven nummers);
 - Oosterhesselenstraat 192 tot en met 580 (even nummers);
 - Tinaarlostraat 221 tot en met 287 (oneven nummers);
 - Vliedderstraat 163 tot en met 229 (oneven nummers);
 - Wapserveenstraat 193 tot en met 505 (oneven nummers);
 - 1.2 De grond en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1.;
 - 1.3 De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook welke op bijbehorende tekening is aangegeven;
 - 1.4 De bebouwing moet bestaan uit vier bouwlagen boven peil met een platte afdekking.

E. AFKOOP CANON/BEHEERKOSTEN

De canon en de beheerkosten zijn voor het verlijden van deze akte geheel afgekocht door betaling aan de gemeente voor wat betreft de percelen hiervoor genoemd van een bedrag

Aantekeningen:

van zevenhonderdneogenenzestigduizend zeshonderdnegentig euro (€ 769.690,00) als afkoopsom voor de jaarlijkse canon en een bedrag van éénhonderdéénveertig euro en achtenvijftig eurocent (€ 141,58) als afkoopsom voor de beheerkosten.

De comparant sub 1 verklaarde dat de gemeente beide bedragen heeft ontvangen, waarvoor kwijting bij deze.

Ten aanzien van deze heruitgifte zijn van toepassing de afomingsafspraken zoals gemaakt met de afdeling erfpacht en bedrijfshuisvesting van de gemeente

's-Gravenhage zoals vastgelegd in een schrijven de dato vijftien maart negentienhonderd zesennegentig kenmerk SEN/96403619.

F. SLOTVERKLARINGEN

1. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in het daartoe bestemde openbare register.
2. Alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage af te geven afschrift van deze akte, zijn voor rekening van de gemeente.
3. Voor alle gevolgen dezer akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuutakte.

G. OVERDRACHTSBELASTING

Voor de vrijstelling van de overdrachtsbelasting wordt door de erfpachter een beroep gedaan op de toepasselijkheid van artikel 15 lid 1 letter o van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut opgemaakt is verleden te 's-Gravenhage ten dage en jare in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing en toelichting door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2° vervolgblad

Kadaster

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr M.J.J.R. Lentze

Ondergetekende, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. Mr M.J.J.R. Lentze

Ondergetekende, Mr Michaël John José Reinier Lentze, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr Aldert Jan Ellens notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40046/171 13-12-2002 09:00

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 13-12-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40046 nummer 171.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40046/171 13-12-2002 09:00

2023-0907 01-155

Bijlage

46162_WOZ-Waardeloket - KLOOSTERVEENSTR 73 s-Gravenhage.pdf



Rijksoverheid

Adres

KLOOSTERVEENSTR 73

Adres

Postcode

2545LP

Woonplaats

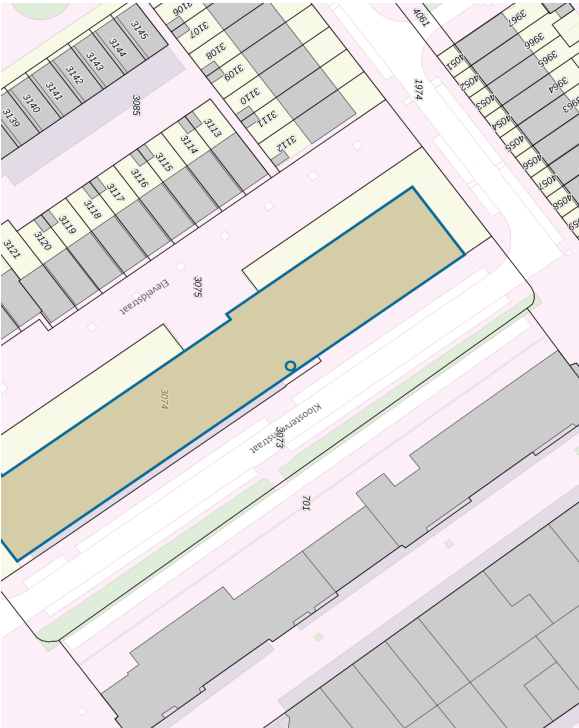
's-Gravenhage

WOZ-Waarde

Identificatie 051800843188

Grondoppervlakte om²

Pelidatum	WOZ-waarde
01-01-2022	€ 355.000
01-01-2021	€ 255.000
01-01-2020	€ 241.000
01-01-2019	€ 226.000
01-01-2018	€ 195.000
01-01-2017	€ 189.000
01-01-2016	€ 177.000
01-01-2015	€ 174.000
01-01-2014	€ 174.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

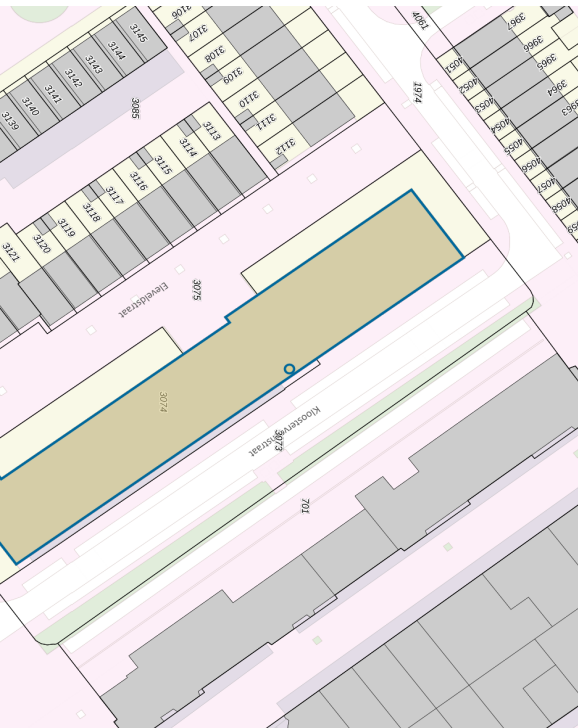


Rijksoverheid

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 28-08-2023 | Pagina 2/3

Adres	KLOOSTERVEENSTR 73
Adres	
Postcode	2545LP
Woonplaats	's-Gravenhage
Kenmerken	
Bouwjaar	2006
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	104m ²



Printdatum 28-08-2023 | Pagina 3/3

Bijlage

46162_BAG Vlewer Kloosterveenenstraat 73 s-Gravenhage.pdf

Kloosterveenstraat 73, 2545LP 's-Gravenhage



Samenvatting

Adres Kloosterveenstraat 73, 's-Gravenhage 2545LP 's-Gravenhage	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 2006
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 104 m ²	Gemeente 's-Gravenhage

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46162.pdf

2023.0987.01/KL

VASTSTELLING "BIJZONDERE" VEILINGVOORWAARDEN
Kloosterveenstraat 73 te 's-Gravenhage

Heden, achtentwintig september tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij Mr Daniëlle Elisabeth Marie van Iperen-Roepers, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, hierna te noemen: '**Notaris**':

de heer Kamaluddien Lalmahomed, werkzaam ten kantore van mij notaris, kantoorhoudende te 2514 JH 's-Gravenhage, Parkstraat 93, geboren te Paramaribo, Suriname op vijftentwintig augustus negentienhonderdtweeënzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer **Sardal Yilmaz**, geboren te 's-Gravenhage op zeventien december negentienhonderdachtenzeventig, wonende te 2553 DW 's-Gravenhage, Graaf Florislaan 6, gehuwd;

hierna te noemen: "**Verkoper**".

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte van volmacht op tien mei tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mij, destijds toegevoegd notaris bevoegd om akten te passeren in het protocol van Mr M.J.J.R. Lentze, notaris te 's-Gravenhage:

De verschenen persoon, handelend als vermeld,

OVERWEGENDE:

Verkoper wenst bij deze akte vast te stellen de bepalingen en bedingen waaronder de executoriale verkoop ex artikel 3:254 juncto 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het hierna onder (A) omschreven registergoed zal plaatsvinden.

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op donderdag **achtentwintig september tweeduizend drieëntwintig vanaf half twee in de middag (13:30 uur)**, uitsluitend via internet op de website: www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl.

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hiervoor omschreven websites. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden:

De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met:

"**Verkoop**".

(A) Registergoed

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon en verder toebehoren, gelegen te **2545 LP 's-Gravenhage, Kloosterveenstraat 73**, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, complexaanduiding 3081, appartementsindex 20**, uitmakende het driehonderd negentig/éénuizendste (390/1.000ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

1. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Kloosterveenstraat en de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3074, groot vier en twintig are veertig centiare, met de op die grond te realiseren opstallen; en
 2. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in de gemeente 's-Gravenhage, aan de Eleveldstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 3076, groot één are dertien centiare, met de daarop te realiseren overbouw tussen de twee gedeelten van de nog te vestigen nieuwbouw, waarin een poortwoning zal zijn gelegen, omvattende het gebruiksrecht van de overbouw boven de grond vanaf een hoogte van circa vier meter zestig centimeter boven maaiveld tot en met een hoogte van circa negen meter dertig centimeter boven maaiveld; met de daarop te realiseren bebouwing bestaande uit een flatgebouw bestaande uit vijf en vijftig (55) appartementsrechten bestemd tot woning gelegen op de begane grond, de eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met aan- en verder toebehoren, gelegen aan de Kloosterveenstraat, thans ongenummerd te 's-Gravenhage, gelegen in bouwplan Zuiderhof te 's-Gravenhage;
hierna te noemen: "**Registergoed**",
daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.
- (B) **Rechthebbende**
Rechthebbende tot het Registergoed is de heer **Bernardus Evert van Leliveld**, geboren te Breda op tien juni negentienhonderdeenenzestig, wonende te 2224 EL Katwijk, Populierenlaan 10, ongehuwd en geen geregistreerd partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
hierna te noemen: "**Rechthebbende**" en/of "**Schuldenaar**".
- (C) **Verkrijging door de Rechthebbende**
Het Registergoed is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, hierna te noemen: "**Kadaster**", in register Hypotheken 4 op zeventien maart tweeduizend zes in deel 40765 nummer 90 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zestien maart tweeduizend zes verleden voor Mr. G. Kleykamp-van der Ben, destijds notaris te 's-Gravenhage. Mede in verband met een akte van verdeling, houdende kwijting en decharge en afstanddoening om vernietiging van van de verdeling te vorderen op acht mei tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van Neering-de Nerée tot Babberich, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een schrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare Registers in register Hypotheken 4 op elf mei tweeduizend negen in deel 56633 nummer 61.

(D) **Hypothecaire inschrijving / Niet nakoming**

- (i) Het Registergoed is bezwaard met een recht van tweede hypotheek ten behoeve van Verkoper en ten laste van Rechthebbende, welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van het Kadaster in register Hypotheken 3 op drie februari tweeduizend tweeëntwintig in deel 82676 nummer 23, van het afschrift van een akte houdende hypotheekverlening op drie februari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor genoemde notaris Lentze, en de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek zijn bezwaard met een tweede pandrecht ten behoeve van Verkoper, welk pandrecht werd gevestigd bij voornoemde akte houdende hypotheekverlening.
- (ii) Voormelde recht van hypotheek respectievelijk recht van pand op het Registergoed strekt tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de hoofdsom ad éénhonderdvijfentachtigduizend euro (€ 185.000,00), te vermeerderen met renten en kosten, welke renten en kosten tezamen worden begroot op vierenzeventigduizend euro (€ 74.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdnegenenvijftigduizend euro (€ 259.000,00).

(E) **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**

Naast het hypotheekrecht ten behoeve van Verkoper is het Registergoed op heden bezwaard met:

- een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de coöperatie: **Coöperatieve Rabobank U.A.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Croeselaan 18 te 3521 CB Utrecht, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30046259, op zestien maart tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in register Hypotheken 3 op zeventien maart tweeduizend zes in deel 31160 nummer 131;
- een conservatoir beslag ten behoeve van **de naamloze vennootschap ABN AMRO Bank N.V., gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, gemeente statutair Amsterdam**, voor deze zaak woonplaats kiezende ten kantore van Nexus Advocaten, kantoorhoudende te Amsterdam aan het adres Barbara Strozilaan 201, van welk kantoor deze zaak wordt behandeld door de advocaat mr. J. Meuleman, alsmede voor deze zaak woonplaats kiezende te (1105 BM) Amsterdam aan het adres Pietersbergweg 199, ten kantore van Swier CS gerechtsdeurwaarders, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op zesentwintig januari tweeduizend drieëntwintig in deel 84991 nummer 148.

- (F) De Verkoper heeft mij, Notaris, verzocht over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het Registergoed.

VERKLAART

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings-)verplichtingen jegens de Verkoper in verzuim en de Schuldenaar is, na aanmaning door de Verkoper, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Wettelijke voorschriften

Voldaan is casu quo zal worden aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van veiling overeenkomstig artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- vaststelling van de website en gedurende welke periode er geboden kan worden en schriftelijke kennisgeving daarvan overeenkomstig artikel 515 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- bekendmaking van de verkoop overeenkomstig artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, Notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Wijze van veiling

De inzet en afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bidder wordt gegund.

4. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat Verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als Verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bidder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

5. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetpremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van Verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

6. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 6.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed op basis van de WOZ-waarde van driehonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 355.000,00):

- onroerendesaakbelasting: éénhonderdtachtig euro en zeventig cent (€ 180,70);
- waterschapslasten: zesentachtig euro en achtennegentig cent (€ 86,98);
- rioolheffing: éénhonderdzevenenzeventig euro en vijftentwintig cent (€ 177,25).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel

onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten

1. Voor rekening van koper komen:
 - de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
 - het honorarium van de Notaris;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - de kosten van ontruiming;
 - mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - de verschuldigde erfpachtcanon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden op grond van artikel 5:92 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de lasten, kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

2. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 14. sub 5 en sub 16), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aanieder/koper terugbetaald.

11. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk zes oktober tweeduizend drieëntwintig om veertien uur bij de Notaris op rekeningnummer NL51 RABO 0383 1759 09 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Hildebrandstraat 143 te 's-Gravenhage" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 11 gestelde komt te vervallen indien Verkoper schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen.

Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken de instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier weken.

Als de bieder/koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

De bieder die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekken de instelling.

12. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de Notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de Notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de Notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de Notaris of zijn bod de Notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de Notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Verkoper aangeleverde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

13. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn

bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

14. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 14.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan via de website: www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl, hierna te noemen: "**Website**" plaatsvinden.
- 14.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Website: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - (d) RegistratieNotaris: een Notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil

- bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de RegistratieNotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 14.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 - 14.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
 - 14.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 - 14.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 - 14.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 - 14.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 - 14.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
 - 14.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een

- bod via internet en het bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 14.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 14.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.
- Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 14.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 14.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde

van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de veiling.
- 14.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgehoortheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 14.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

15. Erfpachtcanon en erfpachtvoorwaarden

oormeld perceel waarvan het Registergoed deel uitmaakt is door de gemeente 's-Gravenhage in erfpacht heruitgegeven door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in Register Hypotheken 4, op twintig augustus negentienhonderdzesennegentig, in deel 13207 nummer 2, van een afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht op twintig augustus negentienhonderdzesennegentig verleden voor Mr. O.J.M. de Bruijn, destijds notaris te 's-Gravenhage.

De heruitgifte in erfpacht is geschied:

- onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993"; en
- onder de in voormelde akte van heruitgifte in erfpacht opgenomen voorwaarden.

De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht.

16. Vereniging van eigenaars / splitsing

De gemeenschap waarvan het Registergoed deel uitmaakt is:

- gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, op vijftientwintig november tweeduizend vijf in Register hypotheken 4, in deel 40690 nummer 195, van het afschrift van een akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op vierentwintig november tweeduizendvijf verleden voor genoemde notaris Kleykamp- van der Ben; bij de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld;

- ondergesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, op vijftiendwintig november tweeduizend vijf in Register hypotheek 4, in deel 40690 nummer 196, van het afschrift van een akte van ondersplitsing in appartementsrechten op vierentwintig november tweeduizendvijf verleden voor genoemde notaris Kleykamp- van der Ben; bij de akte van ondersplitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld.

Bij de akte van ondersplitsing in appartementsrechten opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Woningen A-1 in gebouw Zuiderhof", gevestigd te 's-Gravenhage.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akten van hoofd- en ondersplitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akten van hoofd- en ondersplitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Aan deze akte worden **gehecht** één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

17. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Volgens de mij bekende gegevens staat een derde persoon ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

De Koper moet het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huur- of gebruiksovereenkomst betreffende het Registergoed.

De Verkoper garandeert echter niet:

- a. de ongewijzigde handhaving van die overeenkomst;
- b. dat de na de levering te verschijnen huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op andere wijze is beschikt, of dat deze huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden;

- c. dat het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. Voor zover Verkoper bekend wordt het Registergoed thans verhuurd voor een huurprijs van vierhonderdtachtig euro (€ 480,00) per maand.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid van deze informatie.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

18. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn, blijkens de onder '(C) Verkrijging door de Rechthebbende' vermelde akte van levering, geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

De koper aanvaardt ook de aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen welke de Verkoper niet bekend zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akte van levering waarbij de Rechthebbende het Registergoed heeft verkregen en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

19. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens de door de gemeente Den Haag, verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn bij de gemeente geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Morgenstond", van de gemeente 's-Gravenhage, welke is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden, zijn thans geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op één januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.

Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:

- (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente 's-Gravenhage heeft ten aanzien van woningen in de gemeente 's-Gravenhage de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen onder de navolgende voorwaarden, zoals op hun site woordelijk staat vermeld:
- *De woning op of na één maar tweeduizend tweeëntwintig van eigenaar is veranderd. Let op, hier geldt de datum van inschrijving in de openbare registers (Kadaster).*
 - *De woning in de periode voor de inschrijving in de openbare registers korter dan zes maanden verhuurd was.*
 - *De woning een WOZ-waarde heeft tot en met driehonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 355.000,00). De meest recente WOZ-waarde is van toepassing.*
4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.

20. Onderzoek koper

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

21. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. de koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen;
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed mededeelt of waarvan mededeling achterwege blijft; indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

22. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij

door het ondertekenen van de volmacht (bij de inzet en/of afslag) ten tijde van de veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze veiling of onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

23. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

24. Bijzondere veilingvoorwaarden onderhandse verkoop

Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een onderhands bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Rechthebbende, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (onderhandse verkoop).

Ten aanzien van de onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

A. Voorwaarden onderhandse verkoop

Bij een onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE, de hiervoor onder A. vastgestelde en voorzover van toepassing zijnde bijzondere veilingvoorwaarden veiling en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover de aard van een onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals in de artikelen hiervoor vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een onderhandse verkoop.

B. Uitbrengen Bod

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende.

De Verkoper is niet verplicht op het Bod in te gaan of dat te accepteren.

Ondertekening koopovereenkomst

Op eerste verzoek van de Notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van goedgeheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8 lid 2 van deze akte te overleggen.

Opschortende voorwaarde

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot

- onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
 - Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontlelen als de voorzieningenrechter het verzoek tot onderhandse verkoop afwijst.
 - Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontlelen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
 - In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
 - De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Rechthebbende/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontlelen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

Geen verplichting tot indiening verzoek

Ondertekening door de Verkoper houdt niet een verplichting in van de Verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de Verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

Intrekken verzoek

De Verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te trekken zonder verdere opgave van reden tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.

Levering

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsoverdracht van het Registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.

In aanvulling op artikel 18 van de AVVE, is het Registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving in het Kadaster van de tot eigendomsoverdracht bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen.

Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

Waarvan akte wordt verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschenen persoon, heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, Notaris, ondertekend.