

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Zoetermeer OZ4 40690/196

25-11-2005 14:42

W. R. ...

met 3 vervolgbladen

Aantekeninge

Kleykamp - van der Ben mr. G. / 60509297 HAAG WONEN



20051125003915

13 volbladen

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 num-
mer 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 erfpachtsrecht/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/ééduizendste (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 overbouwning tussen de twee gedeelten van de nog te vestigen nieuwbouw, waarin een poortwoning zal zijn gelegen, omvattende het gebruiksrecht van de overbouwning 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 on-

1442
2 Bylage

Hyp. 4

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 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 overbouwning 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 overbouwning 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 afkoopsom 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 afkoopsom voor de canon alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede voor de afkoop van de beheerkosten

Kadaster

7. verleend. -----
 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; -----

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

Kadaster

- de gemeenschap bestaande uit het Registergoed, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 12; -----
11. 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

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-

Kadaster

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

Splitsing/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 vorenbedoelde hoofdsplitsing; -----

Reglement I: het reglement dat in vorenbedoelde 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. -----

- 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.** -----

Kadaster

- 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 aangevallen 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-

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 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. -----

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. -----

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. 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 Vergadering aan te wijzen verzekeraars. Voor wat betreft de opstalverzekering 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 zover zulks niet is geschied door of vanwege Vereniging I - een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. Voorts zal de Vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een Bestuurder. -----

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-

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 schadepeningen, 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 schadepeningen 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. ----- Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. 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. -----"*

- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."*
- 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 afwerkklagen 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 trappenhuizen, het hek- en traliewerk 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 radiatorcransen 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 Gemeenschappelij-

Kadaster

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 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-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 tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en 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-

Kadaster

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 ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de gemeenschappelijke leidingen als bedoeld in arti-kel 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. Eventu-ele 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. -----

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

Aadaster

- 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 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 verstering 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

Kadaster

- 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 (I) 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 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

- 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 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 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 aangevallen of het komende boekjaar. -----
- 33.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur of de

Kadaster

- 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. -----
- 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 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 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, waarmede 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. -----

- welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering en als blijkt 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 volstreekte 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 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 verstrek-

Kadaster

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 algehele 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

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 wél 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 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 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-

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). -----

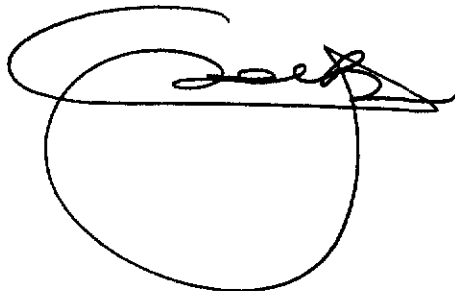
VOOR AFSCHRIFT:

(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.



Aantekeningen:

--	--

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.