

BEWARING:

RIJSWIJK (Z.H.)

In bewaring genomen:

10 APR. 1974

4276

185

92

Digregister

Dtel 472 Nr. 514

met een vervolgblad
zonder

(Lagerwel)

Aantekeningen:

Heden, de tiende april
negentienhonderd vier en zeventig verscheen voor mij, mr Adrianus
Johannes van der Linden, notaris ter standplaats 's-Gravenhage:
Robert Wijzen Dijkstra, kandidaat-notaris, wonende te 's-Graven-
hage.

De comparant verklaarde bij deze akte vast te stellen een regle-
ment voor splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel
875 letter e Burgerlijk Wetboek; luidende:

REGLEMENT VOOR SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN;

Definities

1. In dit reglement wordt verstaan onder:
 - a. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht;
 - b. "flat": elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren,
dat blijkens zijn inrichting is bestemd om als af-
zonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw
met toebehoren, welke niet voor afzonderlijk gebruik zijn be-
stemd;
 - d. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in arti-
kel 875f van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in
artikel 876b van het Burgerlijk Wetboek;

AANDELEN IN DE GEMEENSCHAP

2. 1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de in de
akte van splitsing te bepalen breukdelen.
2. Zij zijn in dezelfde verhouding gerechtigd tot de gemeenschappe-
lijke baten en tegenover derden aansprakelijk voor de gezamen-
lijke schulden, kosten en lasten en moeten daarin in dezelfde
verhouding bijdragen.

GEMEENSCHAPPELIJKE SCHULDEN, KOSTEN, LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING

3. 1. Ten laste van de gezamenlijke eigenaars komen de volgende
schulden, kosten en lasten:
 - a. het honorarium van de administrateur der vereniging en de
kosten van diens administratie, alsmede de overige schulden
en kosten van de vereniging;
 - b. de kosten van onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten,
van het dak, de goten, de buitenlozingen, de schoorstenen,
de grondgeleidingen, de gemeenschappelijke technische in-
stallaties en de buitengevels, waaronder derhalve is begre-
pen het buitenschilderwerk en het onderhoud en de reparatie
van de kozijnen van buitenramen en deuren;
 - c. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke
eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een
derde;
 - d. de premie, verschuldigd inzake de op het gebouw gesloten
brandverzekering en eventuele andere verzekeringen;
 - e. de kosten van het schoonhouden en de verlichting van het
trappenhuis, indien dit trappenhuis door alle eigenaars
wordt gebruikt.
Indien het trappenhuis niet door alle eigenaars wordt ge-
bruikt, dan zullen bedoelde kosten voor rekening komen van
die eigenaars, die hiervan wel gebruik maken, voor gelijke
delen;

f. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd. -----

2. De schulden, kosten en lasten, welke niet vallen onder de omschrijving van lid 1 sub a tot en met f van dit artikel, komen geheel voor rekening van de eigenaar, die ze heeft gemaakt of verplichtingen daartoe heeft aangegaan. -----
De grondbelasting, de straat- en rioolbelasting, de waterschapslasten en alle eventuele andere zakelijke lasten, alsmede ingeval van erfpacht de erfpachtscanon, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht, waarop de aanslag betrekking heeft. -----
Het onderhoud van de tuinen en de afscheidingen daarvan komt geheel voor rekening van de eigenaren van de parterreflats. -----
Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar. -----

4. 1. De administrateur zal elk jaar een begroting maken van de in lid 1 van het vorige artikel bedoelde schulden, kosten en lasten en deze ter vaststelling voorleggen aan de jaarlijkse vergadering. -----
2. De eigenaars zijn verplicht het door hen verschuldigde in dezelfde verhouding als is bepaald in artikel 2, op de eerste aanmaning van de administrateur aan deze te betalen. -----
3. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. -----
Aan het einde hiervan wordt door de administrateur een exploitatierekening over het afgelopen jaar opgemaakt. -----
Een eventueel tekort moet op de eerste aanmaning van de administrateur aan deze worden betaald, terwijl een eventueel overschot wordt overgebracht naar het volgende boekjaar. -----
4. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand het door hem verschuldigde betaalt, is hij hierover de wettelijke rente verschuldigd. -----
5. Indien een eigenaar gedurende zes maanden in gebreke blijft het door hem verschuldigde te voldoen, wordt zijn schuld naar evenredigheid omgeslagen over de andere eigenaars, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. -----

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP -----

5. Het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten berust bij de administrateur. -----

VERPLICHTING VAN DE EIGENAARS -----

6. 1. Iedere eigenaar is verplicht zijn flat behoorlijk te onderhouden en draagt zorg, dat alle zich daarin, daarop en daaraan bevindende installaties, als buizen, leidingen en dergelijke, waar ook andere eigenaars belang bij hebben, zich voortdurend in goede staat bevinden. -----
2. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor de schade, toegebracht aan het gebouw, welke wordt veroorzaakt door aan hem toebehorende in- of op het gebouw geplaatste installaties. -----
3. Iedere eigenaar zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht. -----
4. Indien een eigenaar aan zijn flat een andere bestemming wil geven dan die van woning of een andere dan die in de akte van splitsing is aangegeven, zal dit slechts kunnen geschieden met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle overige eigenaars. -----

VERZEKERING

7. 1. De administrateur moet het gebouw naar herbouwwaarde verzekeren tegen brand- en ontploffingschade bij een door de vergadering aan te wijzen verzekeringsmaatschappij, zulks ten name van de gezamenlijke eigenaars. -----
2. De vergadering kan besluiten het gebouw tegen andere gevaren te verzekeren. -----
3. De verzekeringspenningen zullen worden geplaatst op een bankrekening ten name van de vereniging; in dit geval zal over deze gelden kunnen worden beschikt door de administrateur na een desbetreffend besluit van de vergadering. -----
4. De administrateur draagt zorg, dat een appartementsclausule, aangepast aan het bovenstaande, wordt opgenomen in de verzekeringsovereenkomst. -----

VERVREEMDING

8. 1. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen, die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. -----
2. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----

VERENIGING VAN EIGENAARS

9. 1. Bij de akte van splitsing wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875f van het Burgerlijk Wetboek. De naam van de vereniging en de plaats van vestiging worden in gemelde akte bepaald. -----
2. Het doel van de vereniging is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. -----
3. Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen, door de eigenaars aan de administrateur verschuldigd overeenkomstig artikel 4 en door het eventuele reservefonds. -----
4. De vergadering kan besluiten tot vorming van een reservefonds, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. De bijdragen van de eigenaars voor dit reservefonds zullen eveneens door de vergadering worden vastgesteld. De gelden van het reservefonds zullen worden geplaatst op een bankrekening ten name van de vereniging; hierover zal de administrateur na een desbetreffend besluit van de vergadering kunnen beschikken. -----

VERGADERING VAN EIGENAARS

10. 1. De vergadering wordt gehouden in de gemeente, waar het gebouw is gelegen en wordt schriftelijk bijeengeroepen door de administrateur op een termijn van tenminste acht dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet medegerekend. -----
2. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen en daarin stemrecht uit te oefenen. -----
3. Als voorzitter der vergadering fungeert de administrateur. -----

4. De jaarlijkse vergadering wordt uiterlijk in de maand-----
maart gehouden. -----
Voorts worden er vergaderingen gehouden zo dikwijls de ad-
ministrateur zulks nodig acht, alsmede indien een der eige-
naars, onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te be-
handelen punten, zulks verzoekt aan de administrateur. -----
5. Alle besluiten, waarvoor krachtens de wet geen afwijkende
regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekke
meerderheid der uitgebrachte stemmen. -----
Iedere eigenaar brengt voor elk appartementsrecht, waarvan
hij eigenaar is, één stem uit. -----
Bij staking van stemmen over zaken zal de beslissing worden
genomen door een door de eigenaars in onderling overleg aan
te wijzen deskundige en bij gebreke van overeenstemming over
de keuze van die deskundige binnen veertien dagen na de ver-
gadering door een deskundige aan te wijzen door de Kanton-
rechter te 's-Gravenhage op verzoek van de meest gerede par-
tij. Bij staking van stemmen over personen beslist het lot.---
6. De administrateur maakt notulen op van het verhandelde in de
vergadering en ondertekent deze. -----

ADMINISTRATEUR-----

11. 1. Het bestuur der vereniging berust bij de administrateur, die
de vereniging in en buiten rechten vertegenwoordigt. -----
2. De vergadering benoemt de administrateur. -----
3. De administrateur kan te allen tijde door de vergadering
worden ontslagen. -----
4. De vergadering stelt het honorarium van de administrateur
vast. -----
5. De administrateur wordt geacht machtiging te hebben verkre-
gen tot het verrichten van alle handelingen, die voort-
vloeien uit zijn werkzaamheden als zodanig. -----
6. De eigenaars en degenen aan wie een appartementsrecht ten ge-
bruike is afgestaan zijn verplicht de administrateur toegang
te verschaffen tot de gedeelten der gemeenschap, die bestemd
zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, wanneer
dit met het oog op de vervulling van zijn taak noodzakelijk
is. -----
7. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en
draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van
de vergadering. -----
8. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle in-
lichtingen te verstrekken betreffende de administratie van
het gebouw. -----
9. Voor de eerste maal wordt de administrateur benoemd bij de
akte van splitsing.

Deze akte is in minuut verleden te 's-Gravenhage op de in het hoofd
vermelde datum. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud heeft de comparant verklaard van
de woordelijke inhoud kennis te hebben genomen en op volledige voor-
lezing geen prijs te stellen. -----

Tenslotte is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing overeen-
komstig de wet, door de comparant, die mij, notaris, bekend is, en
mij, notaris, ondertekend. -----

(was getakend): R.W. Dijkstra; A.J. van der Linden.

Voor afschrift

(w.g.) A.J. van Linden.

Ondergetekende;

mr Adrianus Johannes van der Linden, notaris, wonende te Voorburg,
verklaart, dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij
ter overschrijving aangeboden stuk.

