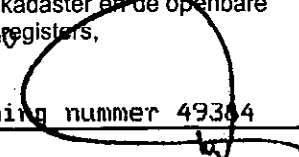


Kantoor: Zoetermeer	Tijdstip van aanbidding: 29-DEC-2000 09:00	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers, 	17057 31	137
met tekening nummer 49384			met 15 vervolgblad(en)	
Aantekeningen: D: 00000469 S: 6113341880				

Kadaster

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 2000128102/cd
ZEEKANT 37 TE SCHEVENINGEN**

Heden, de acht en twintigste december tweeduizend; verscheen voor mij, **Mr FRANCISCUS WILHELMUS WOUTER MARY GOVERS**, notaris, gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel: mevrouw Cornelia Petronella Dul-Koolhaas, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van het notariskantoor Van Heukelem en Govers, gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel aan De Linie 5 (2905 AX), geboren te Gouda op acht en twintig juli negentienhonderd acht en zestig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de statutair te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BAAS & GROEN WONINGEN B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 269473, kantoorhoudende te 2909 LE Rotterdam, Rivium 1° straat 61; gemelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid wordt hierna ook genoemd:

"(de) eigenaar";

van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot, op heden voor mij, notaris, verleden. De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

- Baas & Groen Woningen B.V., genoemd, is eigenaar van:
- = twee percelen grond, met de daarop aanwezige opstallen, gelegen aan de Zeekant 37 te 2586 AB Den Haag, plaatselijk bekend als "het Lido", kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF nummers 2487 en 3974, tezamen groot negen are negen en dertig centiare;
- bedoeld perceel grond werd door de eigenaar in eigendom verkregen door:
 - de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op een en twintig december tweeduizend in Register 4, deel 17.025 nummer 33, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden;
 - op gemeld perceel grond wordt door de eigenaar een appartementengebouw gerealiseerd, bevattende één bedrijfsruimte met toebehoren, tien appartementen met toebehoren en zestien parkeerplaatsen;
 - de eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten van zijn recht op bedoeld gebouw alsmede de daarbij behorende grond, een en ander in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek.

TEKENING

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad; de tekening zal aan deze akte worden gehecht.

De tekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zeven december tweeduizend. Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en

HYP. 4

voorzien van een arabisch cijfer; voorts is daarbij voor gemeld kadastraal perceel vastgesteld het complexnummer 4095-A.

DE APPARTEMENTSRECHTEN

Het recht van de eigenaar op bedoeld gebouw en de daarbij behorende grond zal omvatten en zal worden gesplitst in de volgende appartementenrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 8;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Zeekant** (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 9;

Kadaster

10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Zeekant (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 10;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijfde verdieping met afzonderlijke berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Zeekant (thans nog ongenummerd) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 11;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 12;
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 13;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 14;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 15;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 16;
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 17;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 18;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 19;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 20;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF,

- complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 21;
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 22;
 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 23;
 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 24;
 25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 25;
 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 26;
 27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als Zeekant te Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF, complexaanduiding 4095-A, appartementsindex 27;

de eigenaar is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze appartementsrechten.

DE SPLITSING

Alsnu verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, vervolgens over te gaan tot splitsing ter zake van voormeld gebouw met bijbehorende grond in de hiervoor genoemde appartementsrechten en te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de bepalingen van het model reglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bij akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden voor een waarnemer van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd twee en negentig, deel 11905 nummer 1, welk reglement zodanig is gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt:

REGLEMENT

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond en water die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden

Kadaster

- gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaren of een bepaalde groep van eigenaren gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
 - f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. "vereniging": de vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
 - i. "vergadering": de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
 - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
 - k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

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

Artikel 2

1. De eigenaren van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor dertienduizend éénhonderdtweënzestig/éénhonderdduizendste (13.162/100.000e) onverdeeld aandeel;
 - elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 2 en 3 voor negenduizend zeshonderdéénendertig/éénhonderdduizendste (9.631/100.000e) onverdeeld aandeel;
 - elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 4, 6, 8 en 10 voor zevenduizend vijfhonderdvierenveertig/éénhonderdduizendste (7.544/100.000e) onverdeeld aandeel;
 - elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 5, 7, 9 en 11 voor achtduizend zesenzestig/éénhonderdduizendste (8.066/100.000e) onverdeeld aandeel;
 - elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 12 tot en met 27 voor driehonderdéénentwintig/éénhonderdduizendste (321/100.000e) onverdeeld aandeel;
2. De eigenaren zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaren zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht

bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaren zijn, voorzover hierna in dit artikel niet anders bepaald.

4. De schulden en kosten van schoonhouden en stroomverbruik, van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, welke uitsluitend strekken ten behoeve van het appartementsrecht met bestemming bedrijfsruimte, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1; van de in dit artikel sub 4. bedoelde gemeenschappelijke gedeelten zijn eventuele dakpartijen en hemelwaterafvoeren uitgezonderd, zodat kosten die verband houden met dakpartijen en hemelwaterafvoeren worden omgeslagen over de eigenaren zoals hiervoor sub 3. omschreven.
5. De schulden en kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, welke uitsluitend strekken ten behoeve van de appartementsrechten met bestemming woning, komen voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 2 tot en met 11 en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaren overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en de kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaren zijn en de noemer gelijk is aan de som van de tellers; van de in dit artikel sub 5. bedoelde gemeenschappelijke gedeelten zijn eventuele dakpartijen en hemelwaterafvoeren uitgezonderd, zodat kosten die verband houden met dakpartijen en hemelwaterafvoeren worden omgeslagen over de eigenaren zoals hiervoor sub 3. omschreven.
6. De schulden en kosten terzake van:
 - het schoonhouden, stroomverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de lift en liftinstallatie;
 - het schoonhouden en stroomverbruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, welke uitsluitend strekken ten behoeve van de appartementsrechten met bestemming woning, komen voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 2 tot en met 11 en wel ieder voor een gelijk deel.
7. De schulden en kosten van schoonhouden en stroomverbruik, van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, welke uitsluitend strekken ten behoeve van de appartementsrechten met bestemming parkeerplaats - inclusief de kosten van bestrating en markering van de parkeervakken - komen voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 12 tot en met 27 en wel ieder voor een gelijk deel; van de in dit artikel sub 7. bedoelde gemeenschappelijke gedeelten zijn eventuele dakpartijen en hemelwaterafvoeren uitgezonderd, zodat kosten die verband houden met dakpartijen en hemelwaterafvoeren worden omgeslagen over de eigenaren zoals hiervoor sub 3. omschreven.

Kadaster

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

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAREN

Artikel 3

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaren, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren 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 eigenaren, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaren;
 - 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, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
 - i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaren daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaren als zodanig.

D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. **Het eerste**

boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgende op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op een en dertig december van het jaar waarin de algehele bouwkundige oplevering van het gebouw heeft plaatsgehad. Deze exploitatierekening 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, daarbij inbegrepen de noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaren door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaren worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaren dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaren gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 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 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaren verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaren zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum per maand een/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.
De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/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

Kadaster

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 tien gulden (f 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaren in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incasso-kosten, schaden en renten van de andere eigenaren op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, ook die van rechtskundige bijstand, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaren van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERING

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaren als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaren. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde

verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaren verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen 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 eigenaren. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (nlg 2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere

Kadaster

eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval als bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranen 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 gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiling, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaren of gebruikers. **De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaren of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 38, leden 5 en 6 overeenkomstig van toepassing.**

2. Het trappenhuis aan de achterzijde van het gebouw is bestemd voor noodtrappenhuis en mag dus uitsluitend in geval van calamiteiten worden gebruikt.
3. De eigenaren en/of gebruikers van de appartementsrechten met indices 2 en 3 zijn bevoegd, zonder toestemming van de vergadering, een extra raampartij in de achtergevel van het gebouw aan te brengen en te houden, zulks in verband met de uitbreiding van twee slaapkamers naar drie slaapkamers, mits de uitvoering van de betreffende raampartij past binnen de architectonische opzet van het gebouw.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid of het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
4. **De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden middels gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de containers in de betreffende ruimten.**

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van

Kadaster

het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

Geen toestemming als bedoeld in de vorige volzin is vereist voor de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht met index 1 (bedrijfsruimte) voor het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden en lichtbakken aan en niet verder strekkende dan tot de gevel/pui van het desbetreffende privégedeelte. Deze werken en voorzieningen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende privégedeelte uitgeoefende bedrijf en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend of intermitterend licht verspreiden of andere onredelijke hinder toebrengen aan het woon- en/of gebruiksgenot van andere eigenaren of gebruikers.

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar of 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.
5. **In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, zijn de eigenaren van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 11 zonder toestemming van de vergadering bevoegd een airconditioning op het dak, ten behoeve van de bedrijfsruimte/woning waarvan zij het uitsluitend gebruiksrecht hebben, te plaatsen, mits de betreffende installatie geen hinder voor de overige eigenaren veroorzaakt en deze zodanig wordt geplaatst dat de installatie geen storende invloed heeft op het architectonisch uiterlijk van het gebouw.**
6. **De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 behoeft, met betrekking tot de keuze van de dakventilatoren, de toestemming van de vergadering.**

Artikel 14

De eigenaren 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.

De eigenaren van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 11 zijn echter zonder toestemming van de vergadering bevoegd om die bouwkundige aanpassingen aan te brengen die benodigd zijn om twee naastgelegen woningen op zodanige wijze met elkaar te verbinden en samen te voegen, dat feitelijk één woning ontstaat.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaren en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke

gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaren en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.

De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van het appartementsrecht met index **1 bedrijfsruimte**;

de bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van de appartementsrechten met indices **2 tot en met 11: wonen met berging**;

de bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van de appartementsrechten met indices **12 tot en met 27: parkeren**.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

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

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten, voor zover bestemd tot wonen, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. **Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals het lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen zoals vilt, kurk(ment), kurk(parket), parket, plavuizen, linoleum en dergelijke verboden, tenzij ten genoegen van het bestuur wordt aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van: Isolatie-indexwaarde voor contactgeluid (Ico) is plus tien decibel of meer. Dit betekent dat harde vloerbedekking zoals hiervoor bedoeld uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze geschiedt met een "zwevende" vloer, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en gebruikers. Het hiervoor in dit lid 5 bepaalde is niet van toepassing voor sanitaire ruimten en voor de privé-gedeelten welke op de begane grond zijn gelegen.**

De vergadering kan omtrent het in dit lid 5 bepaalde anders beslissen.

6. De eigenaren en gebruikers mogen zonder toestemming van de

Kadaster

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.

7. a. De vergadering is bevoegd te besluiten dat de appartementsrechten - met indexnummers 12 tot en met 27 - bestemd tot parkeerplaats - bij voorgenomen verkoop als eerste te koop moeten worden aangeboden aan de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 11 - bestemd tot woning met berging.
Daarbij geldt de procedure als hierna beschreven in de leden b. tot en met f.
- b. De eigenaar van het appartementsrecht, bestemd tot parkeerplaats, die dat appartementsrecht wil vervreemden, geeft van dat voornemen schriftelijk kennis aan de bestuurder van de vereniging.
- c. De bestuurder van de vereniging geeft binnen één week na ontvangst van de sub b. bedoelde kennisgeving daarvan schriftelijk kennis aan die eigenaren van de appartementsrechten, bestemd tot woning, die zich als gegadigde voor een parkeerplaats bij de bestuurder van de vereniging hebben aangemeld; de bestuurder van de vereniging bepaalt in welke volgorde de gegadigden hun voorkeursrecht van koop kunnen uitoefenen.
- d. De door de bestuurder van de vereniging aangewezen gegadigde moet binnen één week tot aankoop van de parkeerplaats overgaan; voor zover partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over de koopprijs wordt die vastgesteld door drie deskundigen; daarbij benoemt elke partij één deskundige, terwijl die twee aldus benoemde deskundigen gezamenlijk de derde deskundige benoemen.
- e. Zodra de koopprijs is vastgesteld, moet de juridische levering binnen één maand plaatsvinden.
- f. Indien de vergadering wel een besluit als hiervoor sub a. bedoeld, heeft genomen, doch ten tijde van de hiervoor sub b. bedoelde kennisgeving zich geen gegadigden bij de bestuurder van de vereniging hebben aangemeld, is de betreffende eigenaar vrij om de parkeerplaats aan een derde te vervreemden; die derde is vervolgens wederom gehouden het in dit artikel lid 8 bepaalde na te leven, zulks op straffe van een boete van tienduizend gulden (nlg 10.000,00), te verbeuren ten behoeve van de vereniging, bij niet nakoming van dat beding.
- g. Zodra de vergadering een besluit als bedoeld in lid a. heeft genomen, houdt de bestuurder een lijst, waarop de namen van de gegadigden voor een parkeerplaats zijn vermeld, alsmede de volgorde waarin de gegadigden hun voorkeursrecht van koop kunnen uitoefenen.
De bestuurder informeert de eigenaren van de woningen

regelmatig over de mogelijkheid om zich bij de bestuurder van de vereniging als gegadigde voor een parkeerplaats aan te melden.

- h. De hiervoor in dit lid 8 opgenomen aanbiedingsplicht geldt niet ingeval een parkeerplaats tezamen met een woning in het gebouw wordt vervreemd.
8. 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.
9. De bergingen zijn bestemd te worden gebruikt als berguimten voor onder andere rijwielen al dan niet voorzien van hulpmotoren, en andere niet brandgevaarlijke particuliere goederen.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden en in stand te houden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen, welke zich geheel binnen het privé gedeelte bevinden (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b en het schilderwerk van radiatoren.

Tevens zullen de eigenaren/gebruikers van de appartementsrechten met indices 11 en 12 de tegels van het dakterras, behorend tot het betreffende appartementsrecht, moeten onderhouden en zonodig vernieuwen zodanig dat aan de (bitumineuze) dakbedekking geen schade ontstaat.

Bij gebreke van zorgvuldig onderhoud is deze eigenaar en/of gebruiker aansprakelijk voor de aan de (bitumineuze) dakbedekking ontstane schade.

De eigenaar en/of gebruiker zal de besluiten van de vergadering en het bepaalde in het (eventuele) huishoudelijk reglement ter zake van de aanleg, het onderhoud en de belasting van het (dak)terras in acht moeten nemen.

Bij vervanging van de tegels op het dakterras moeten de tegels op noppen en/of tegeldragers worden aangebracht.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaren of gebruikers, dient iedere eigenaar en gebruiker het bestuur onmid

dellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. **De vergadering kan de wijze waarop het onderhoud aan balkons en/of terrassen moet worden geregeld aan de eigenaren en/of gebruikers voorschrijven.**

Artikel 19

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
2. **Voor iedere gebruiker van een privé-gedeelte, dat aangesloten is op de centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:**
 - a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is de gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;
 - c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie door het bestuur daartoe opdracht is gegeven.

Artikel 20

Het voortbrengen van rook, roet, stank, trillingen, muziek en geluid, die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden. In het eventueel huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende

gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaren.

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaren gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaren gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

(Regeling omtrent privé tuinen niet van toepassing.)

Artikel 23

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

H. HET INGEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling

Kadaster

van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per 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

1. De eigenaren zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte 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 GEDEELTENArtikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaren en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen 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.
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.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten 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 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaren besluiten dat de vergadering van ondereigenaren tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaren verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of van bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

Kadaster

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. **Indien op het moment van de vervreemding van het appartementsrecht voor de vervreemder nog geen eindafrekening kan worden gemaakt inzake de voor zijn rekening komende schulden en kosten, zoals omschreven in dit artikel is het bestuur bevoegd van de vervreemder een extra voorschotbijdrage te verlangen, welke dient als aanvulling van de voorschotbijdrage zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel en wel zal zijn ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening een en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien deze extra voorschotbijdrage ontoereikend is, blijft het gestelde onder 3 van dit artikel onverminderd van kracht.**
8. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
9. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen 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.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld

aan een eigenaar.

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAREN

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt:
VvE Zeekant te Den Haag; zij is gevestigd te Den Haag.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.
4. **Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van voormelde vereniging.**

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaren

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de

Kadaster

voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaren dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaren 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.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaren 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.
6. De voorzitter dan wel de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
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.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaren; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.a. Het totaal aantal stemmen bedraagt: **tweehonderd zes en veertig**;
de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 is bevoegd tot het uitbrengen van dertig stemmen;
elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 11 is bevoegd tot het uitbrengen van twintig stemmen;
elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 12 tot en met 27 is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.
b. Besluiten, welke uitsluitend betrekking hebben op de schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 2 lid 4 kunnen slechts genomen worden door de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.
c. Besluiten, welke uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 2 lid 5 en lid 6 kunnen slechts genomen worden door een vergadering van eigenaren van de appartementsrechten met

indices 2 tot en met 11; het bepaalde in dit reglement omtrent de bijeenroeping van en de besluitvorming in de vergadering is op de onderhavige vergadering zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing; het in dergelijke vergadering uit te brengen totaal aantal stemmen bedraagt: tweehonderd; daarbij geeft elk appartementsrecht recht op het uitbrengen van twintig stemmen.

d. Besluiten, welke uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 2 lid 7 kunnen slechts genomen worden door een vergadering van eigenaren van de appartementsrechten met indices 12 tot en met 27; het bepaalde in dit reglement omtrent de bijeenroeping van en de besluitvorming in de vergadering is op de onderhavige vergadering zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing; het in dergelijke vergadering uit te brengen totaal aantal stemmen bedraagt: zestien; daarbij geeft elk appartementsrecht recht op het uitbrengen van één stem.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaren als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

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

Artikel 35

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

Artikel 36

Ieder der eigenaren 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 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn

Kadaster

verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

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

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

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaren kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

Kadaster

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaren door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De 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 eigenaren 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.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaren op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Het bestuur besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of

schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

8. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel zal voor de eerste maal als bestuur fungeren:

de te Den Haag gevestigde vennootschap onder firma: Nelisse Aktief Vastgoed Beheer, kantoorhoudende te 2582 GW Den Haag, Statenlaan 128.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaren en gebruikers.

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

Artikel 43

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

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

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

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

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

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 eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Kadaster

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

1. Een akte van levering op negen oktober negentienhonderd zes en negentig verleden voor Mr F.P.P. van Rossum, notaris te Utrecht verleden, ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op tien oktober negentienhonderd zes en negentig in Register 4, deel 13.313 nummer 17, woordelijk luidende als volgt:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze te vestigen en aan te nemen de navolgende erfdienstbaarheden:

- *ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF nummer 3975, eigendom van verkoper en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Den Haag sectie AF nummer 2487, eigendom van koper, de erfdienstbaarheid van noodweg om in geval van nood uitgang te hebben naar de openbare weg via het parkeerdek van het lijdend erf, en*
 - *ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie AF nummer 3975 de erfdienstbaarheid inhoudende het recht om gebruik te maken van het lijdend erf bij werkzaamheden aan en in de op het heersend erf gelegen electriciteitskast.*
2. Een akte van levering, vier december tweeduizend verleden voor Mr D.A.J.M. Gerretsen, notaris te Hoorn, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op vijf december daarna in Register 4, deel 16.979 nummer 15, woordelijk luidende als volgt:

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. *De kopers, de zestien (16) volmachtgevers aan de comparant sub 2, zijn bekend met het feit dat het kadastrale perceel gemeente Den Haag sectie AF nummer 2487, plaatselijk bekend Zeekant 37, alsmede de grond gelegen tussen de percelen Schuitenweg 1 en 3, kadastraal bekend gemeente Den Haag sectie AF nummer 3958 gedeeltelijk, bebouwd gaan worden met wooneenheden danwel hotelappartementen. De kopers zijn verplicht de geplande bouwactiviteiten te gedogen. Het is de kopers verboden op welke wijze dan ook direct of indirect bezwaar te maken tegen deze bouwactiviteiten/bouwplannen. Voorts zijn de kopers verplicht te gedogen, zulks ter realisatie van bedoelde bouwplannen, dat er gedurende de bouw door de bouwers/aannemers met (vracht)auto's (bouwverkeer) gebruik wordt gemaakt van de op het binnenterrein achter de woningen Zeekant 38 tot en met 43-B gelegen weg, zulks onder de voorwaarde dat de overlast voor de eigenaren tot een minimum beperkt blijft en onder de voorwaarde dat eventuele schade aan de weg en het omliggende terrein direct bij oplevering van de nieuwbouw aan de Zeekant 37 door en voor rekening van de bouwers/aannemers wordt hersteld.*
2. *De hiervoor vermelde bepalingen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een*

recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

3. *De onderhavige bepaling behelst een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.*
3. Een akte van levering, vier december tweeduizend,verleden voor Mr D.A.J.M. Gerretsen, notaris te Hoorn, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op vijf december daarna in Register 4, deel 16.979 nummer 16, woordelijk luidende als volgt:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het verder tussen partijen overeengekomene verklaren de comparanten sub 1 en 2, handelend als gemeld, de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen en mede als zaakwaarnemers van de niet bij deze akte betrokken eigenaren te aanvaarden:

1. *Ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Den Haag sectie AF, nummer 2487, Zeekant 37 te Scheveningen en het daarop geplande appartementengebouw en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Den Haag sectie AF nummer 3958, gelegen tussen de percelen Schuitenweg 1 en 3 te Scheveningen:*

de erfdienstbaarheid van weg, teneinde op de minst bezwarende wijze over een weg met een minimale breedte van drie (3) meter te komen en te gaan van en naar de openbare weg, de Schuitenweg te Scheveningen.

Het onderhoud van deze weg dient te worden betaald door alle gebruikers van de weg. De kosten van onderhoud zullen worden vastgesteld door de administratief beheerder(s) van de Vereniging van Eigenaren Zeekant 37 te Scheveningen en van de Vereniging van Eigenaren Bord de la Mer II te Scheveningen. Deze beide verenigingen zullen tevens in overleg een reglement vaststellen en opleggen aan hun respectieve leden, waarin wordt vastgelegd op welke wijze gebruik gemaakt mag worden van bedoelde weg.

Enzovoorts.

VERGUNNING INGEVOLGE DE HUISVESTINGSWET

Nog verklaarde de verschenen persoon dat geen vergunning op grond van de artikelen 33 en volgende van de Huisvestingswet is vereist om tot de onderhavige splitsing over te gaan.

WOONPLAATSKEUZE

De eigenaar kiest voor de tenuitvoerlegging van deze minuutakte en al haar gevolgen algemeen woonplaats ten kantore van de tegenwoordige of latere bewaarder dezer minuutakte.

De identiteit van de bij deze akte betrokken persoon/partij is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Capelle aan den IJssel op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Kadaster

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur en vijf en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening door de verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend:) Mr F.W.W.M. Govers

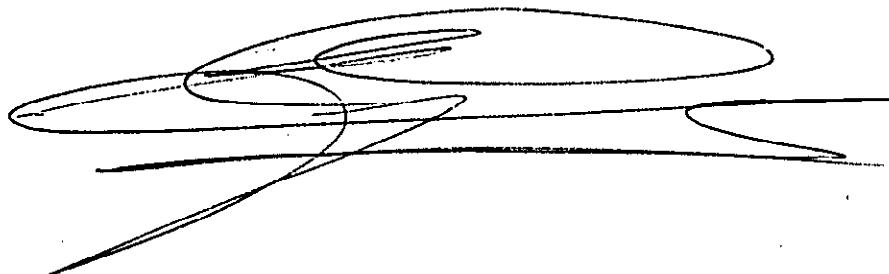
De ondergetekende, Mr Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers, notaris, gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel, verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten in vorenstaande akte geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 33 van de huisvestingswet.

(Getekend:) F.W.W.M. Govers.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend:) F.W.W.M. Govers.

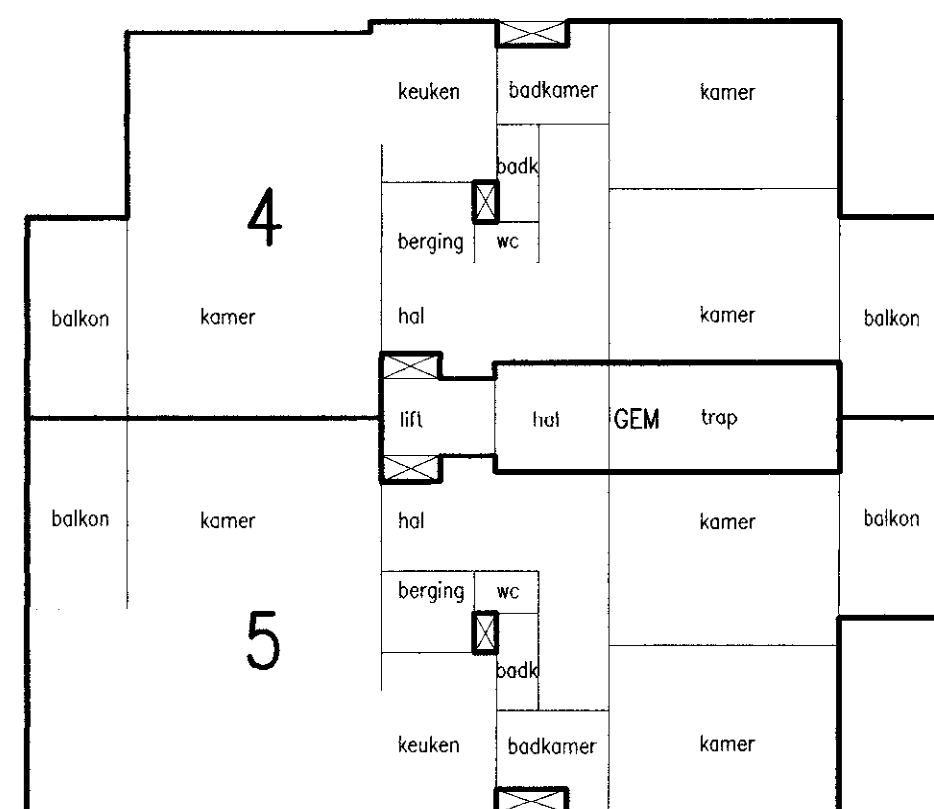
Ondergetekende, Mr Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers notaris gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



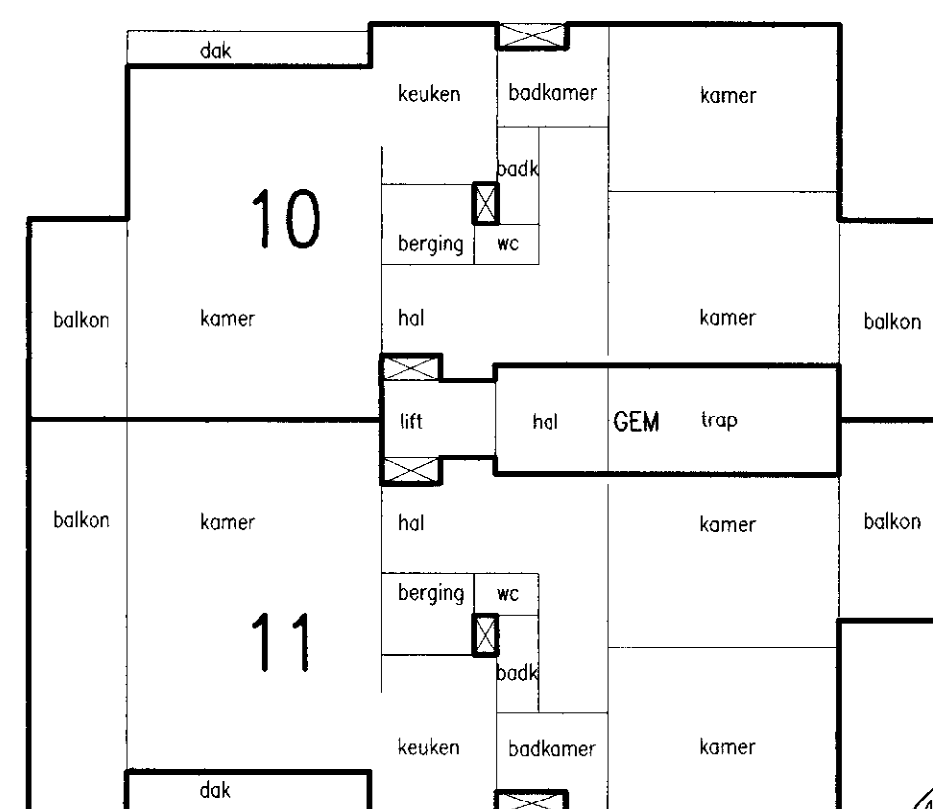
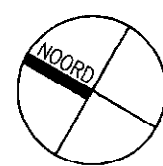
Aantekeningen

44-38861-100

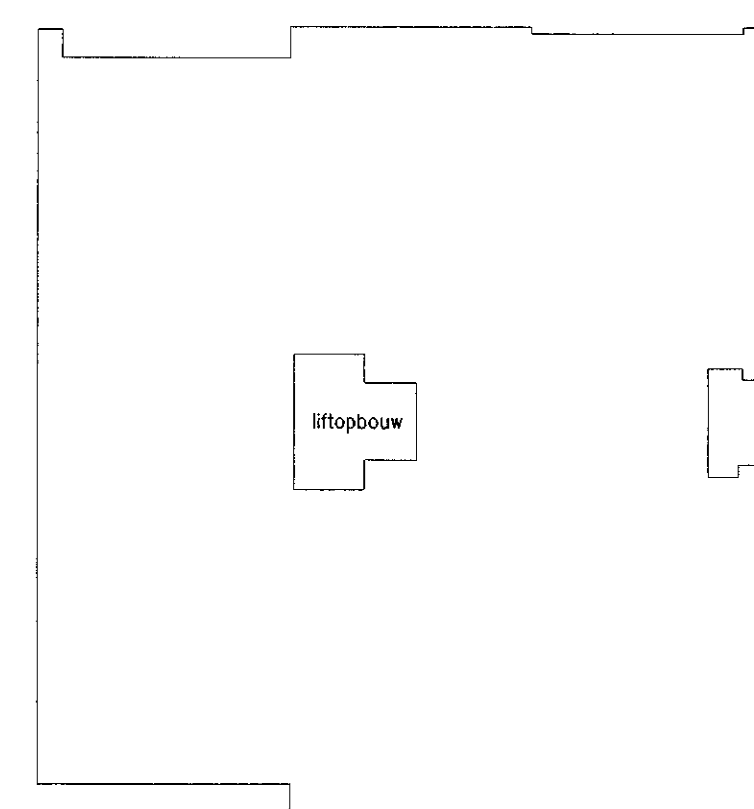
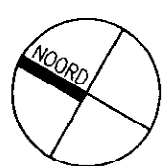
--	--



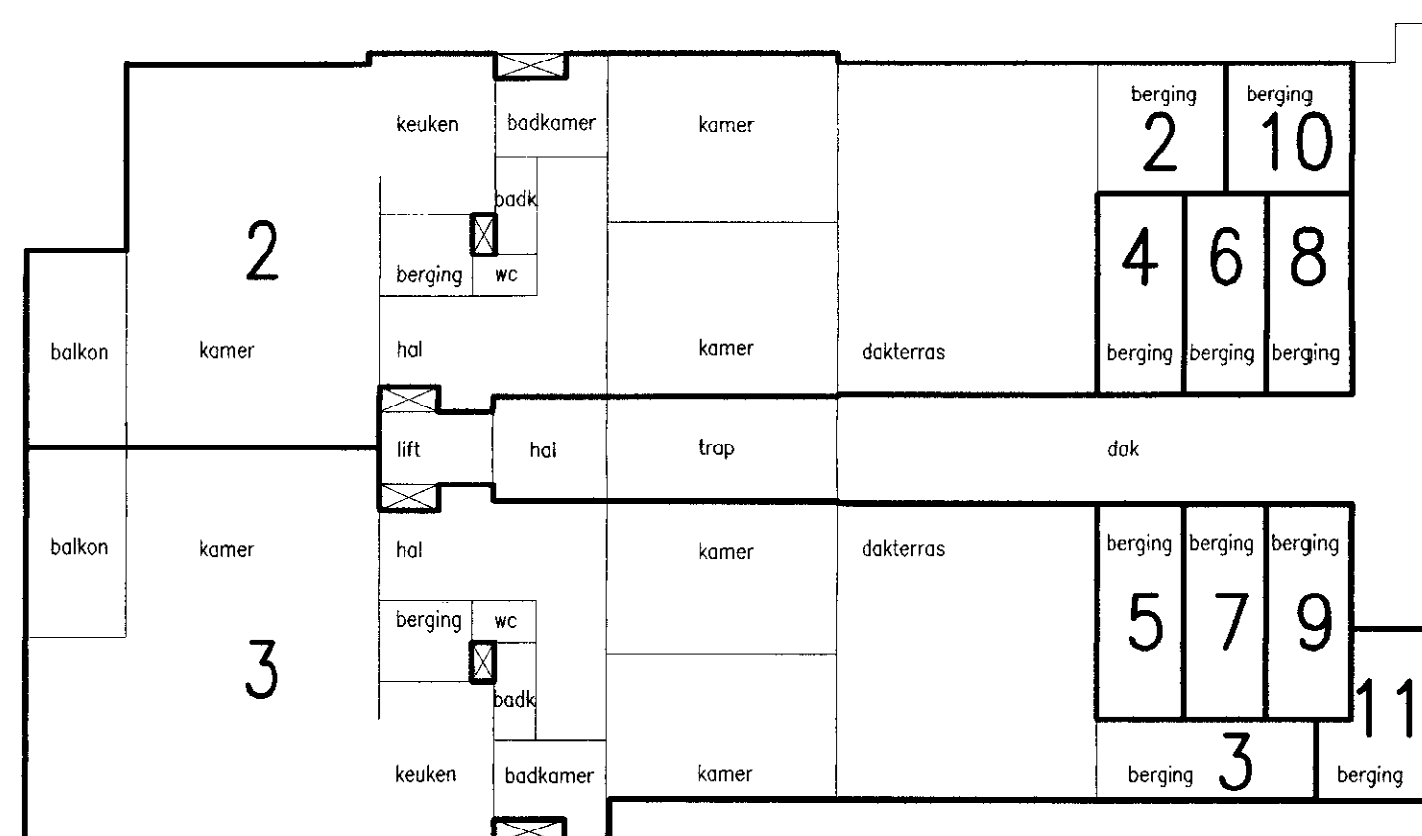
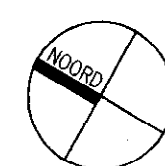
2e VERDIEPING
SCHAAL 1:200



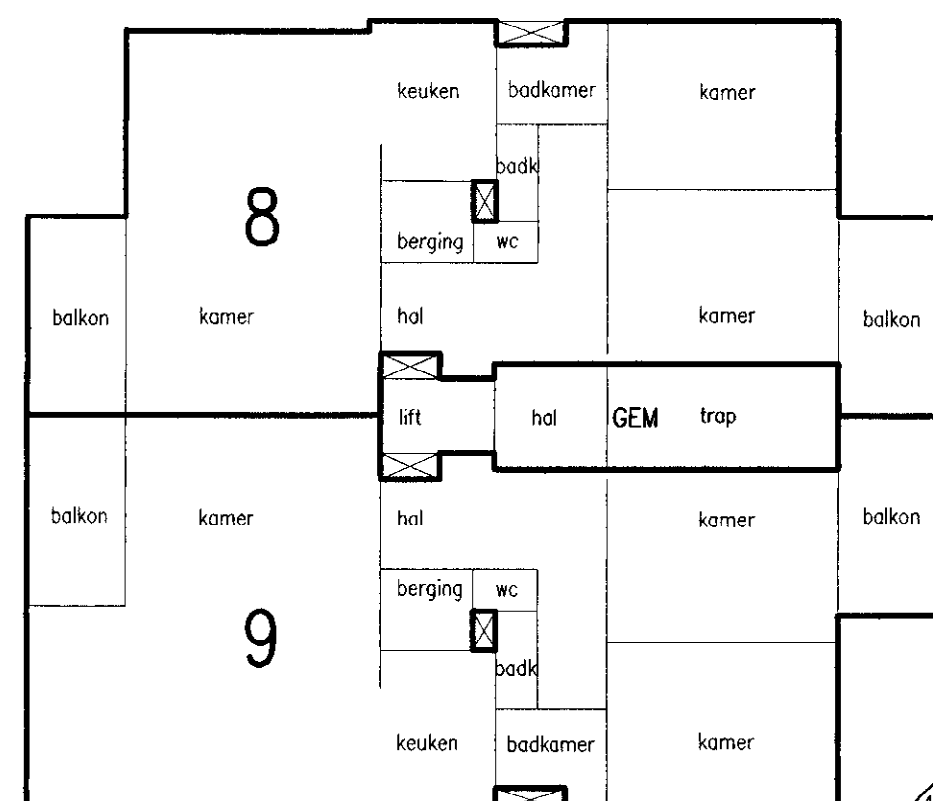
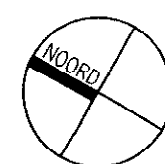
5e VERDIEPING
SCHAAL 1:200



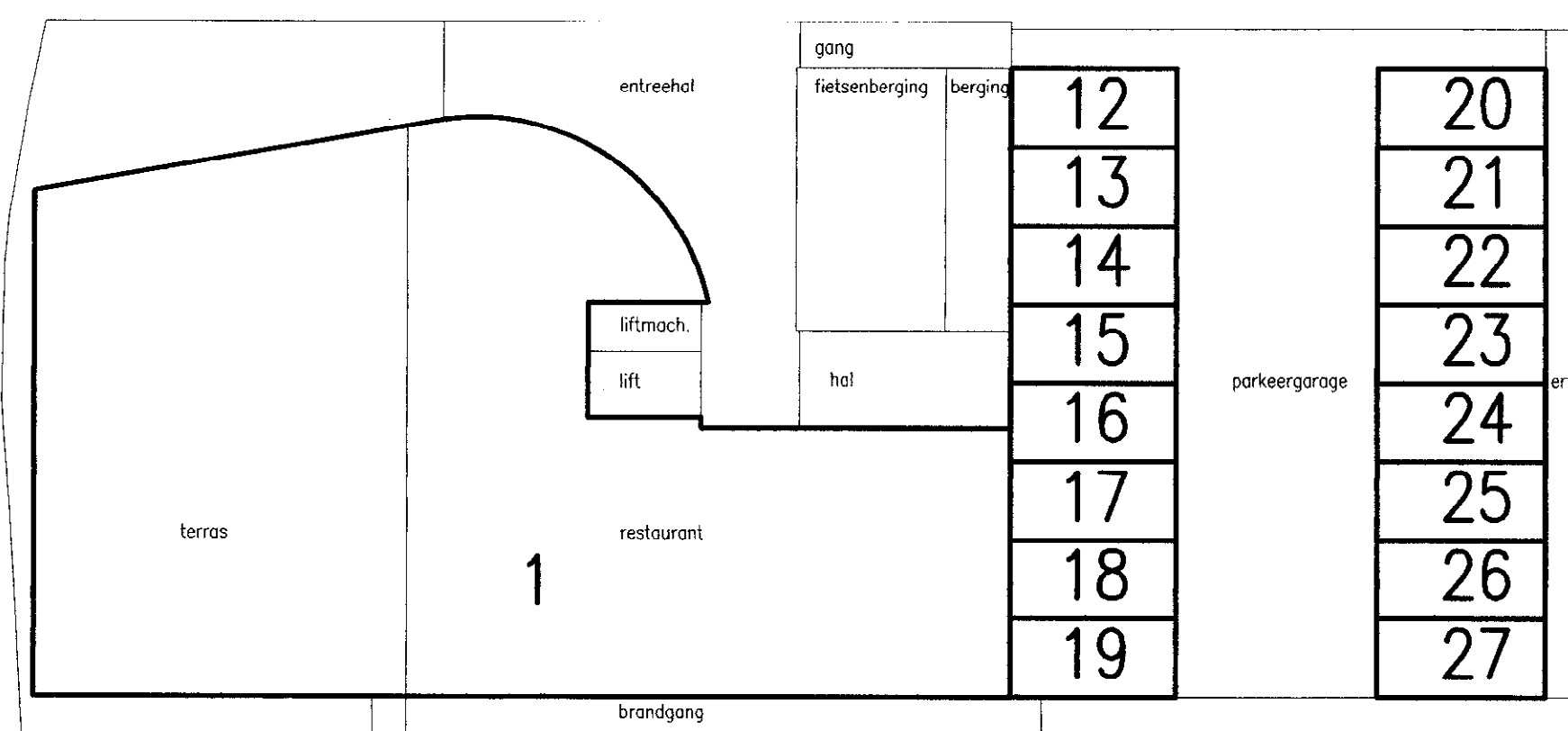
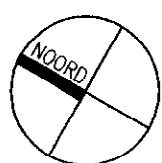
DAK
SCHAAL 1:200



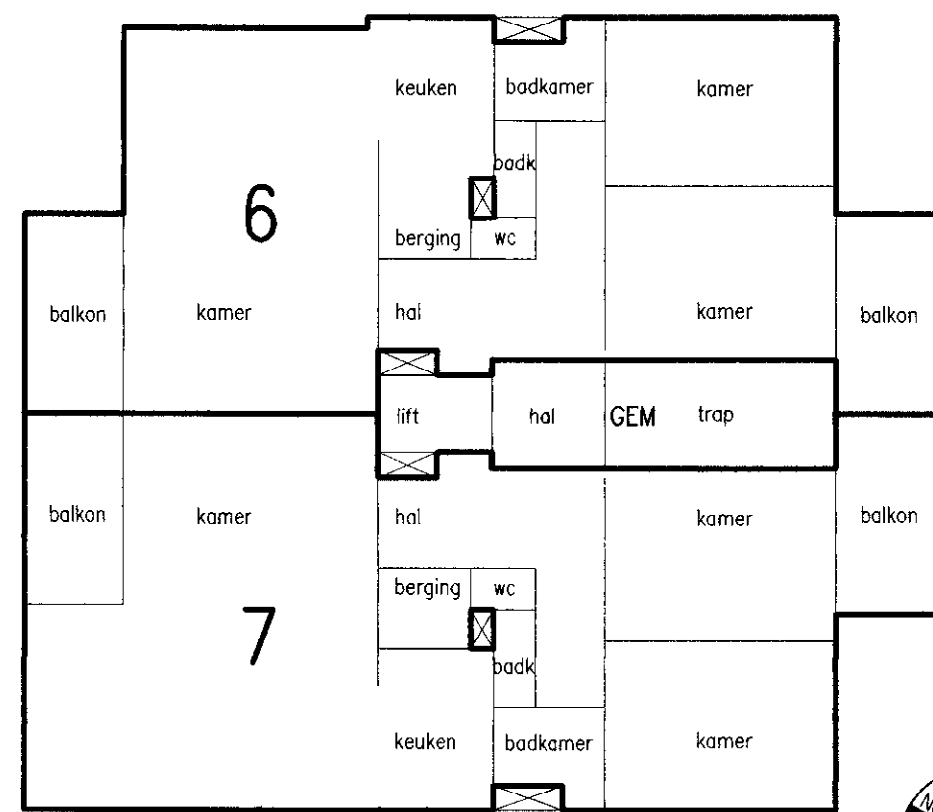
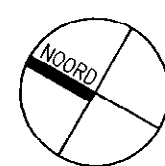
1e VERDIEPING
SCHAAL 1:200



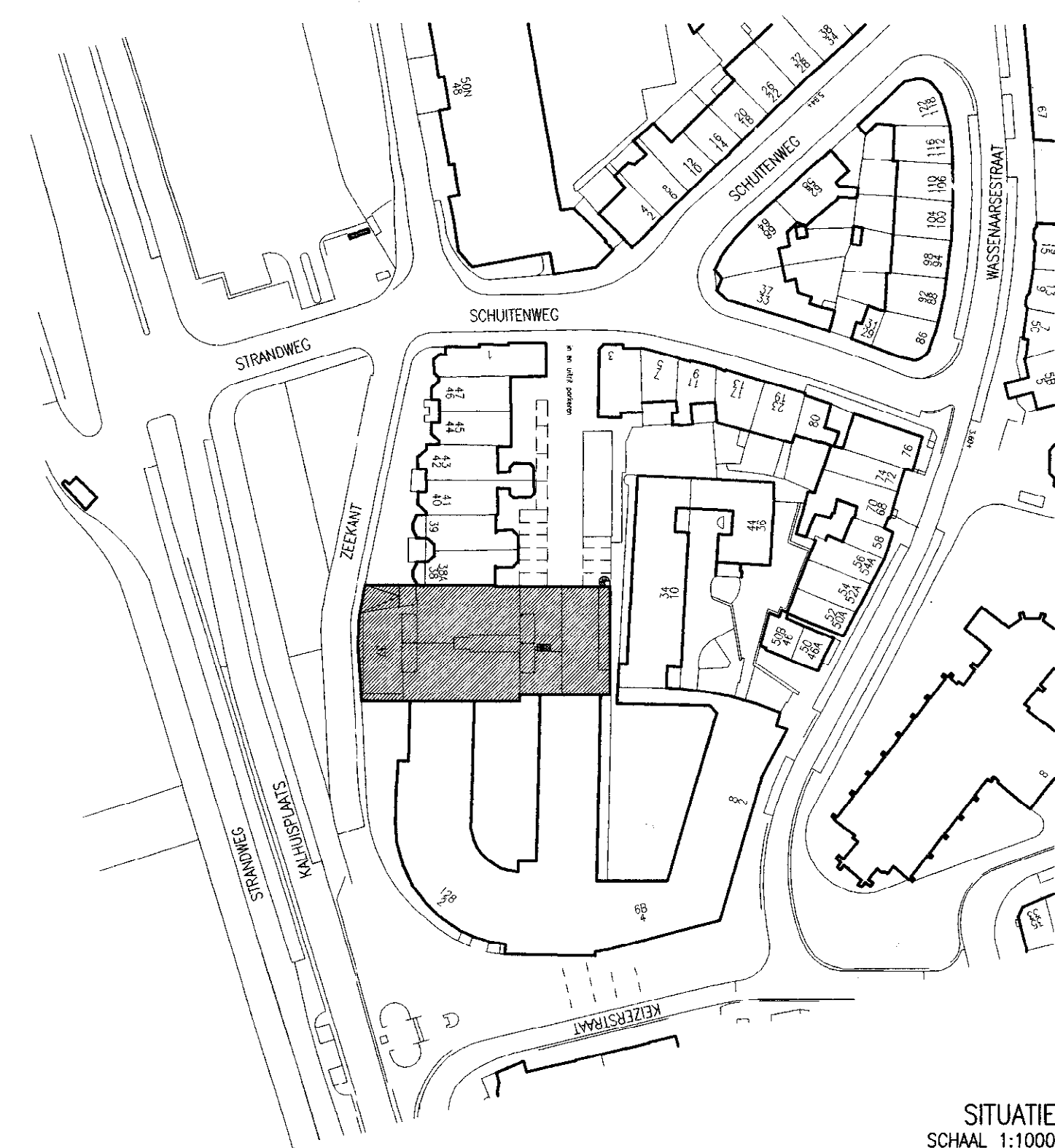
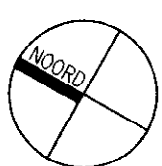
4e VERDIEPING
SCHAAL 1:200



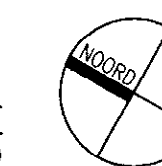
BEGANE GROND
SCHAAL 1:200



3e VERDIEPING
SCHAAL 1:200



SITUATIE
SCHAAL 1:1000



RENVOL

GEM = gemeenschappelijk

VOorgenomen SPlITSING IN 27 APPARTEMENTSRECHTEN
VAN DE PERCELEN, KADASTRAAL BEKEND
GEMEENTE 'S-GRAVENHAGE
SECTIE AF, NUMMERS 2487 + 3974

OPDRACHTGEVER: BAAS & GROEN WONINGEN B.V.

VAN HEUKFLEM & GOVERS
Notarissen
De Linie 5, Postbus 605
2900 AP Capelle a/d IJssel
Tel. 010 - 450 28 77

D.D. 01-12-2000

DE NOTARIS

Mr. F.W.M. Govers

No. 49384

Bewaring Zoetermeer

Daze kaart behoort bij het afschrift

in bewaring genomen in deel 17-057

De Bewaarder,

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes

Mr. H. Hommes