

BEWARING:

In bewaring genomen:

62

's-GRAVENHAGE

7 SEP. 1957

3209

58

Dagregister

De Hypotheekbewaarder.

met vijf vervolgbald

Deel . 339

No. 177

J.H. K.

Kly.

Aantekeningen:

I

/negentienhonderd
Goedgekeurd de
doorhaling van
een woord en
de inplaats-
stelling van
bovenstaand
woord.

Kly.

K

Heden, z e v e n september
negentienhonderd zeven en vijftig verscheen voor mij, Antoni Isaac de Clercq Zubli, notaris te 's-Gravenhage, in tegen-
woordigheid der na te noemen getuigen:

de heer dominus Jacobus Cornelis Hooykaas, Hervormd predikant, wonende te 's-Gravenhage.

De comparant verklaarde, dat hem toebehoert:
het recht van erfpacht eindigende met een en deertig decemper ~~negentienhonderd~~ acht en negentig van een perceel grond eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, gelegen aan 's-Ferrandweg te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie A.I. nummer 1467, groot één are negen en veertig centiaren, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstal zijnde een gelijkvloers gelegen bedrijfsruimte, omvattende één woonlaag, met een afzonderlijk bovenhuis, omvattende twee woonlagen, met aan de voorzijde een gemeenschappelijk portiek, plaatselijk bekend Ferrandweg onderscheidenlijk nummer 12 en nummer 10;

dat hij de eigendom van deze onroerende zaak heeft verkregen door de overschrijving ten hypothekantore te 's-Gravenhage op vijftien mei negentienhonderd zes en vijftig in deel 3219 nummer 54 van het afschrift van een akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de kooppenningen, diezelfde dag verleden voor H.H.M. Witkam, notaris te 's-Gravenhage, en bij welke akte door partijen afstand werd gedaan van het recht om ontbinding der koopovereenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek;

dat de comparant bij deze wenst over te gaan tot splitting van voormalde grond met het daarbij behorende gebouw in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 638f van voormald Wetboek;

dat de gemeente 's-Gravenhage als eigenares van de grond tot deze voorgenomen splitsing toestemming verleent, zoals hierna blijkt;

dat het voormalde gebouw is uitgelegd in een plan van alle woonlagen, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en waarop door de Hypotheekbewaarder te 's-Gravenhage blijkens diens aantekening dedato zee juli negentienhonderd zeven en vijftig is verklaard, dat voor het in de splitsing betrokken perceel/de complex-aanduiding is 6804 A;

dat het gebouw met toebehoren, zomede de daarbij behorende grond met toebehoren (eigenares van de grond de gemeente 's-Gravenhage, erfpachter de comparant) zal omvatten de navlengende appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie A.I. nummers 6804 A 1 en 6804 A 2, elk uitmakende een aandeel in voormalde onroerende zaak met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:

- a. de bedrijfsruimte op de begane grond, met achtertuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend 's-Gravenhage, Ferrandweg nummer 12 en kadastraal bekend gemeente 's-Gra-

/kadastraal
bekend gemeente
's-Gravenhage
sectie A I num-
mer 1457,
Goedgekeurd de
bijvoeging van
bovenstaande woorden, 2 let-
ters en 4 cij-
fers.

Kly.
K

- venhage, sectie A.I. nummer 6804 A 1;
b. de woning omvattende de eerste en tweede étage met toebehoren, plaatselijk bekend 's-Gravenhage, Ferrandweg nummer 10 en kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie A.I. nummer 6804 A 2;
van welke beide appartementen de comparant eigenaar is.

Voorts verklaarde de comparant over te gaan tot voormelde splitsing en vaststelling van het navolgende Reglement, als bedoeld bij artikel 638f sub 4° van het Burgerlijk Wetboek.

D E F I N I T I E S:

Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:

- a. "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hiervoor omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;
- b. "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;
- c. "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;
- e. "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g, eerste lid, sub 50, van het Burgerlijk Wetboek.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN DE GEBRUIKERS.

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaren zal het recht op uitsluitend gebruik hebben van het hem toekomende flat.
Hij heeft bij de uitoefening van dit recht het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaar of gebruiker, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
2. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan het andere flat, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betreffende eigenaar. Leidt een verandering tot verhoging van /
3. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaar.

Artikel 3.

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken, dan wel aan derden in gebruik af te staan.
2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 in acht genomen wordt .

Artikel 4.

1. Indien iemand het gebruik order een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudeelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement, voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.

De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling

✓ de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeruurs verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.
Goedgekeurd de bijvoeging van bovenstaande 37 woorden.

M. K.

K

dby.

of verandering onmiddellijk in kennis stellen.

3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker, als de administrateur één exemplaar.
4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgewezen.

Artikel 5.

1. De gebruiker-niet-eigenaar zal zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbinden voor de eigenaar, aan wie hij zijn rechten ontleent en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement verschuldigd is of zal worden; de borg doet daarbij afstand van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voor-rechten en exceptien door de Wet aan borgen toegekend.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop het recht van de gebruiker is ingegaan, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijkse huur.

Artikel 6.

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een flat betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van het betrokken flat.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

Artikel 7.

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement, die:
 - a. de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;
 - c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw;
 kan, op voorstel van de administrateur, door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen één jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.
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 voor de dag der vergadering bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren. De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypothekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.
5. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 4 bedoeld.

- Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven,wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokken tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.
6. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in dit reglement bepaalde ten gebruik heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt, of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de mede-gebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Artikel 8.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens de andere eigenaar of gebruiker belang heeft, zoals buizen en leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden.
Zij zullen de hierna vermelde bestemming van hun flats niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering. Deze bestemming is voor het flat, omvattende de eerste en tweede étage die van woning, terwijl het gelijkvloers gelegen flat voor bedrijfspand is bestemd.
2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.
3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderbouw van het dak en het buitenverfwerk; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.
4. In het geval, dat in een flat belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruiker, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar, indien geen collectieve glasverzekering is gesloten.
6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een Huishoudelijk Reglement, dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering.
7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 1 Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

Artikel 9.

1. De eigenaar of gebruiker van het parterre-flat zal het uitsluitend genot hebben van de achter de woning gelegen tuin; hij is verplicht deze tuin te zijnen laste aan te leggen en behoorlijk te onderhouden.
2. Ingeval de afscheidingen van deze tuin moeten worden hersteld of vernieuwd, komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het parterre-flat.
3. Het zal niet gecoorloofd zijn zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuinen te planten, waardoor het uitzicht van de andere gerechtigde en het binnentreden van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is eveneens, behoudens toestemming van de vergadering verboden tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste étage.
5. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokken, indien daartoe termen zijn.

K

3269
80
64

dely.

Artikel 10.

De gerechtigde tot het flat, gelegen direct onder het dak, zal moeten gedragen de installaties voor radio, televisie, en dergelijke, welke met toestemming van de vergadering op het dak worden aangebracht. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigde aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten, of van zijn personeel.
3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen, zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.

Artikel 12.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in het gemeenschappelijke portiek en het daarin plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.
2. De wanden van het gemeenschappelijke portiek zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.
4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig uur tot des morgens zeven uur te verbieden.

Artikel 13.

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voorzover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk Reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten het betrokken flat heeft plaatsgehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11, tweede lid, aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP.Artikel 14.

1. Ieder der beide eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor de helft.
2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in- en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten.

GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING.Artikel 15.

Tot de schulden, kosten en lasten, als bedoeld in artikel 538 g. eerste lid, sub 2°, Burgerlijk Wetboek, worden gerekend:

- a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan;

- 1
- b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar;
 - c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren, of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw;
 - d. de kosten van een rechtsgeving ingevolge het bepaalde in de artikelen 638 p, vierde lid, en 638 q. Burgerlijk Wetboek;
 - e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde;
 - f. de assurantiepremien, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 34, lid 1, bij vergaderingsbesluit besloten is;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voorzoverre deze niet door de Overheid worden geheven van een bepaalde eigenaar;
 - h. het onderhoud, het schoonhouden en/de verlichting van het gemeenschappelijke portiek en de kosten van de nachtveiligheidsdienst, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 25 kunnen worden aangegaan;
 - i. alle overschulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van beide eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

eventueel
toedeweerd de
bijvoeging van
bovenstaand
woord.

Ally.

K

Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15, letters a. tot en met i., alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten, verbonden aan het periodiek schilderwerk, zal telkenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Met ingang van het tijdstip van het in werking treden van dit Reglement, zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt één/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig groot bedrag.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierkening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierkening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.
4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan bepaalt de vergadering hiervan de bestemming.
5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van zes procent per jaar, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden.

Artikel 17.

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement, zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16, lid 2, over het lopende en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 24, derde lid, en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor de definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.
3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepenningen en de beloning van de administrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar is geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.



De Hypotheekbewaarder,
*K**Wly.*

4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.Artikel 18.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren, als bedoeld in artikel 638 g., lid 2, sub 10, Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren Ferrandweg 10/12 te 's-Gravenhage" en is gevestigd te 's-Gravenhage.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hier toe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen en het beheer van eventuele schadeoppenningen.

VERGADERINGEN VAN EIGENAREN.Artikel 19.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te 's-Gravenhage.
2. Jaarlijks, uiterlijk in de maand maart, zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of één der eigenaren zulks nodig acht. De eigenaar dient daartoe een schriftelijk verzoek in bij de administrateur onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten.
4. Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit Reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter benoemd. De voorzitter wordt voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat hij als zodanig van rechtswege defungeert, zodra hij ophoudt eigenaar te zijn. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda, almede de plaats van vergadering.

Artikel 20.

1. Stemgerechtig zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638 i. Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Een geldige stem kan ook worden uitgebracht door de eigenaar, aan wie/het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zou worden ontslagen.
4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering is twee; voor elk appartement wordt één stem uitgebracht.

Artikel 21.

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde,

/ door
Goedgekeurd de
bijvoeging van
bovenstaand
woord.

Wly.

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 's-Gravenhage te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 22.

Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevormde vertegenwoordiger de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.

Artikel 23.

1. Alle besluiten worden genomen met algemene stemmen; blanco stemmen zijn van onwaarde.
2. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede beide eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

Artikel 24.

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
3. Behoudens het bepaalde in lid 5, zullen besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van éénhonderd gulden te boven gaande, slechts kunnen worden genomen in een voltallige vergadering.

In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.

4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.
5. Indien een daartoe bijeengeroepen vergadering niet voltallig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen, als bedoeld in het derde en vierde lid, geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen.

De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 25.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hier toe uit dit Reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 26.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hier van een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de Voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT.

Artikel 27.

Opheffing van de splitsing dan wel wijziging of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638 s. Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het Reglement of van de akte van splitsing.

DE ADMINISTRATEUR.

Artikel 28.

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend-administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.

K

3269
10
66
Wely.

2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn.
3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend. De beloning zal per jaar ten hoogste zestig gulden per flat mogen bedragen.

Artikel 29.

De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de vereniging, alsmede de individuele eigenaren in zaken, die hen gezamenlijk betreffen.

Artikel 30.

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
2. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenis, een bedrag van éénhonderd gulden tebovengaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen.
Hij behoeft geen machtiging om verreer te voeren in kort geding.
4. Hij is verplicht eenmaal 's jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.
5. De administrateur 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 hbbende boeken, registers en bescheden.

Artikel 31.

Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 638 1. Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van eigenaren".

Artikel 32.

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een giro- en/of bankrekening ten name van de vereniging.

Artikel 33.

Voor het overige worden rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verzekering.Artikel 34.

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontstekingsbrand, Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen water-leiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag, of deze overeenstemming bestaat, tweearjaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.

Goedgekeurd
de doorhaling
van 16 achter-
eenvolgende
woorden en 3
cijfers.

- W K*
4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van duizend gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.
Tex-aansien-van-de-op-dese-rekening-te-storten-gelden-is-an-
artikel-20,-lid-5-van-overeenkomstige-toepassing.
 5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, 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 schade loosstalling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadere werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun aandeel in de gemeenschap - overlet laten.
Indien één of meer hypothekhouwers, die op één of meer van de rechten van appartement recht van hypothek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, duizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die hypothekhouwers, die recht van hypothek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypothekhouwers kan treden hetzij een uitspraak van de kantonrechter, binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypothekhouwers door de uitkering niet worden geschaad; de kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer eigenaren en/of hypothekhouwers, die toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypothekhouwers en andere zakelijk gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding duizend gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
 6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638 r Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschat aanwezig blijkt te zijn, bepaalt de vergadering de bestemming hiervan.
 7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 14, lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 11, lid 2.
 8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

Artikel 35.

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw dan wel tot sloping zal worden overgegaan.
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.
3. Met het geval, dat geen besluit is genomen, staat - voor de toepassing van het tweede lid - gelijk een besluit, dat nietig is.

BEWARING:

's-GRAVENHAGE

1269 / 67
18
Vijfde vervolgheld

De Hypotheekbewaarder.

K

W.H.

4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.

Artikel 36.

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 34, lid 4, bedoelde schadevergelijkingen in de verhouding, vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 2, lid 2.

Artikel 37.

Overtredingen.

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkenen een schriftelijke waarschuwing doen toe te komen per aangetekende brief en hen wijzen op de overtreding.
2. In dien de betrokkenen geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de vergadering hen een boete opleggen van ten hoogste vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt.
4. De vergadering bepaalt de bestemming van de te verbeuren boeten.

Vervolgens verscheen voor mij, notaris, de heer Antonie Cornelis Geluk, adjunct-referendaris ter Gemeente-secretarie van 's-Gravenhage, wonende te 's-Gravenhage, ten deze de gemeente 's-Gravenhage vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de Burgemeester dier Gemeente, krachtens het bepaalde bij lid twee van artikel 78 der Gemeente-wet, handelen ingevolge het bepaalde in de "Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage" (Verzameling negentienhonderd drie en twintig nummer 19).

De comparant in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde namens de gemeente 's-Gravenhage - als eigenares van de grond - de bovenstaande splitsing in appartementen goed te keuren, zullende de jaarlijkse erfpachtscanon worden verdeeld en omgeslagen over beide appartementen in voege als nader bij een - zonder kosten voor de gemeente 's-Gravenhage - op heden te verlijden notariële akte zal worden vastgesteld.

WAARVAN AKTE.

✓ Gepasseerd te 's-Gravenhage, ten dage in het hoofd dezer vermeld, in tegenwoordigheid van mevrouw Adriana Smidt geboren Alblas Kok, kantooremployée, wonende te Rotterdam, en de heer Johannes Koenraad Koel, notarisklerk, wonende te 's-Gravenhage, als getuigen met de comparanten aan mij, notaris, bekend.

En is deze akte, welke in bewaring van mij, notaris, zal blijven, onzijdellijk na voorlezing ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij, notaris.
(Getekend): J.C. Hooykaas; Geluk; A. Smidt-Alblas Kok; J.K. Koel; de Clercq Zubli.

VOOR AFSCRIFT.

(getekend): de Clercq Zubli.

De ondergetekende, Antoni Isaäc de Clercq Zubli, notaris te 's-Gravenhage, verklaart, dat bovenstaand afschrift oensluiidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.

Uitgangspunt.

