

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	
Zoetermeer	10-DEC-1999 14:24	16180	8 24
Aantekeningen:		met tekening nummer 16819	
D: 00000514	S: 6112340095	111 / 10/12 14:24 Kadaster	

30071

Libelsingel / Meiboliegzal.
SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden tien december negentienhonderdneenennegentig verschijnt voor mij, Mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam: -----

de heer Mr. Willem Storm van Leeuwen, geboren te Leiderdorp op negentien maart negentienhonderdeenveertig, met kantooradres: Van Ruysdaellaan 41, 2264 TK Leidschendam, -----

ten deze handelend als schriftelijk gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ABB Bouw B.V., gevestigd te Sliedrecht en aldaar kantoorhoudende aan de Molendijk 160 (postcode: 3361 ER), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 18.121.850, -----

en als zodanig genoemde besloten vennootschap overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend, Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. -----

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering op heden in minuut verleden voor Mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam. -----

De comparant verklaart: -----

dat ABB Bouw B.V., gevestigd te Sliedrecht, hierna te noemen: "ABB", eigenaar is van een perceel grond, gelegen te Leidschendam in het bestemmingsplan "Leidschenveen", deelplan "Waterland B, vlek 9a", kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3361, groot drie are, eenennegentig centiare, -----

dat besloten is om op gemeld perceel een gebouw te stichten, bestaande uit acht woningen met bergingen en deze te verkopen; -----

dat in verband daarmee besloten is over te gaan tot splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 107 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----

dat daartoe voormeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle woonlagen, waarop de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van het complex, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en als zodanig deel uitmaken van een appartementsrecht, duidelijk zijn aangegeven en bedoelde gedeelten doorlopend zijn genummerd met een Arabisch cijfer, welk plan aan deze akte zal

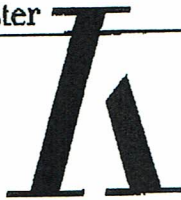
Hyp.4



- worden gehecht, en welk plan is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare registers te Zoetermeer op vierentwintig november negentienhonderdnegenennegentig; -----
- dat blijkens gemelde tekening de complexaanduiding van het te splitsen perceel is 3364-A van de kadastrale gemeente Stompwijk, sectie H; -----
- dat het gebouw met toebehoren zal omvatten de volgende acht appartementsrechten, die met de appartementsindexcijfers 1 tot en met 8 zijn aangeduid op voormelde tekening en nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt: -----
1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en de eerste verdieping met berging toegang op de begane grond (bouwnummer 118), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-1; en -----
 2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met berging en toegang op de begane grond (bouwnummer 119), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-2; en -----
 3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste, tweede en derde verdieping met berging en toegang op de begane grond, (bouwnummer 120), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-3; en -----
 4. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste, tweede en derde verdieping, met berging en toegang op de begane grond (bouwnummer 121), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-4; en -----
 5. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met berging op de begane grond, een toegang vanaf de begane grond (bouwnummer 122), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-5; en ---
 6. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met berging op de begane grond en een tuin (bouwnummer 123), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-6; -----
 7. het appartementsrecht bij het Kadaster bekend als de rechtszekerheid omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met berging op de begane grond en een tuin (bouwnummer 123), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-6; -----

16180	8	25
eerste vervolgblad		

Aantekeningen:



Vervolgblad Hyp.3 en 4

voegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met een berging op de begane grond en een toegang vanaf de begane grond (bouwnummer 124), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-7; -----

- 8. het appartementsrecht, omfattende de voegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met berging en tuin op de begane grond (bouwnummer 125), te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 3364 A-8, -----

tot al welke appartementsrechten ABB als enige gerechtigd is. -----

Vervolgens verklaart de comparant over te gaan tot vorengemelde splitsing in appartementsrechten en vaststelling van het navolgende Reglement, als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: -----

REGLEMENT

A. Definities -----

Artikel 1 -----

In het reglement wordt verstaan onder: -----

- a. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken; -----
- b. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 106 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- d. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars gebruikt te worden; -----
- e. "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- f. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 120 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- g. "vereniging": de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- h. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 112 tweede lid onder d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- i. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 131 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door een of meer bestuurders. ---

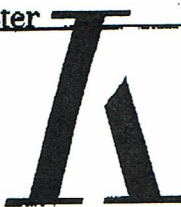
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de gemeenschappelijke kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars



- zijn. -----
- Artikel 2 -----
1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het volgende breukdeel: -----
 - a. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 1: eenhonderdvijfentwintig eenduizendste aandeel; -----
 - b. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 2: het eenhonderdzesentwintig eenduizendste aandeel; -----
 - c. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 3: het eenhonderdtweeëntwintig eenduizendste aandeel; -----
 - d. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 4: het eenhonderdvierentwintig eenduizendste aandeel; -----
 - e. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 5: het eenhonderdtweeëntwintig eenduizendste aandeel; -----
 - f. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 6: het eenhonderdeenendertig eenduizendste aandeel; -----
 - g. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 7: het eenhonderdtweeëntwintig eenduizendste aandeel; -----
 - h. de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 8: het eenhonderdachtentwintig eenduizendste aandeel. -----
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----
 3. De eigenaars zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----
 4. Ondersplitsing, als bedoeld in artikel 106 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is niet toegeestaan. -----
- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.** -----

- Artikel 3 -----
- Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder a Boek 5 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 121 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars en voor

120 / 1000



- zover die niet vallen onder a; -----
- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde; -----
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 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 eigenaars; -----
- h. de kosten van het watergebruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; ---
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

In afwijking van het vorenstaande komen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke ruimte, gelegen voor de bergingen, behorende bij de appartementsrechten met de indices 1, 5 en 7, voor rekening van de gerechtigden tot die appartementsrechten, en wel voor gelijke delen. -----

D. Jaarlijkse 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. -----

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, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. -----

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 31 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 eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid binnen één maand 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 op de definitieve bijdragen. -----

Kadaster

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 eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. -----
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. -

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 eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. -----
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een twaalfde gedeelte van het bedoelde aandeel bij vooruitbetaling aan de vereniging te voldoen. ----

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 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. -----
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 eigenaars in de onderlinge 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 de andere eigenaars op eerstgenoemde voor wat betreft het verschuldigde, de kosten, schaden en interest. -----
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand

Aantekeningen:

derde vervolgblad /

Kadaster

daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. -----

Artikel 7 -----

Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. -----

E. Verzekeringen -----Artikel 8 -----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. -----

Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. -----

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. -----

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. -----

Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadeloosstellingen, indien deze een bedrag gelijk aan een procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. -----

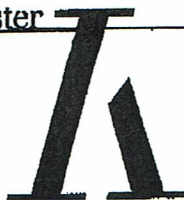
Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 136 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien aan de eisen



- 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 schadepen-
 " ningen 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 uitke-
 " ring de wens daartoe te kennen hebben gegeven,
 " een aandeel in de schadepenningen overeenkomen-
 " de met het aandeel waarin de desbetreffende
 " eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van
 " deze terug te vorderen. -----
 " Ingeval van toepassing van artikel 136. vierde
 " lid Boek 5 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 (f 2.500,00) te
 " boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen
 " door de vergadering van eigenaars, zulks blij-
 " kende 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 136 tweede tot en met vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 138 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande, dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, voor een verminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Aandekeningen:



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- kelijk is. -----
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. -----
 In het geval bedoeld in artikel 119 tweede lid Boek 5 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 zaken en gemeenschappelijke gedeelten -----
Artikel 9 -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voorzover aanwezig: -----
- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de leidingschachten alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé-gedeelten; de muren, dienend tot afscheiding van de appartementsrechten onderling, dan wel tot afscheiding tussen het privé-gedeelte en het gemeenschappelijke gedeelte, 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 daken met dakbedekking, de schoorstenen en de ventilatiekanalen en ventilatie-afvoeren, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten; -----
 - b. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telefoonleidingen, de aansluiting op het centraal-antennesysteem, 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 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 -----
 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke -----

Kadaster

zaken volgens de bestemming daarvan. -----
 Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het
 eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele
 regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het
 Burgerlijk Wetboek. -----

Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medege-
 bruik van de andere eigenaars en gebruikers. -----
 Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een privé-huis-
 vuilcontainer in de gemeenschappelijke ruimte te
 plaatsen. -----

Artikel 12 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te
 onthouden van luidruchtigheid, het onnodig ver-
 blijf 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. -----

Artikel 13 -----

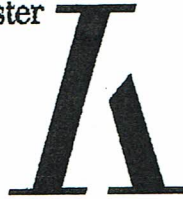
1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming
 van de vergadering is verboden. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden,
 reclame-aanduidingen, uithangborden, zonnescer-
 men, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwer-
 pers en in het algemeen van uitstekende voorwer-
 pen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buiten-
 zijde van het gebouw mag slechts geschieden met
 toestemming van de vergadering of volgens regels
 te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming
 intrekken. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde
 bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregel-
 en, die strekken tot het afwenden van een voor de
 gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappe-
 lijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. -----
 Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk
 te waarschuwen. -----

Artikel 14 -----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming
 van de vergadering geen verandering in het gebouw
 aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of
 de constructie ervan gewijzigd zou worden. -----
 De toestemming kan niet worden verleend indien de
 hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar
 zou worden gebracht. -----

Artikel 15 -----

De vereniging voert het beheer en de draagende zorg voor



- De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. -----
7. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de ventilatiekanalen. -----
De afzuigkappen mogen niet zijn voorzien van een geforceerde luchtafvoer (motor). -----

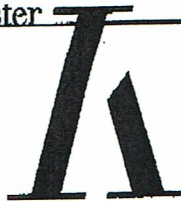
Artikel 18 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de buitenzijde van zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. -----
Tot dat onderhoud behoort met name het buitenschilderwerk. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat 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 toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. -----
Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----
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 121 Boek 5 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 eigenaar of gebruiker, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----
6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. -----
Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

Artikel 19 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de technische installatie, als bedoeld in artikel 8 eerste lid

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgbld Hyp.3 en 4

onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----

Artikel 20 -----

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -----

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 eigenaars. -----
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 eigenaars 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 eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----


Artikel 22 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. -----
Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren. -----
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing. -----
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. -----
Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen. -----
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw. -----
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----

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

Kadaster



10.1.18.

beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.
 H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker -----

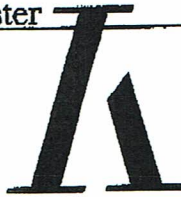
Artikel 24 -----

1. Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van 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 128 Boek 5 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 128 Boek 5 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 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 aangezekende 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 ^{het Kadaster bevoegd de rechtszekerheid} ~~nimmer meer~~ ^{bij het maatschappelijk voortouw van} verschuldigd zal zijn dan een bedrag, ^{overeenkomende met} -----

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

de geschatte maandelijke huurwaarde van het desbetreffende privé-gedeelte. -----

Artikel 26 -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé-gedeelten niet betrokken wordt door; iemand die de in artikel 23 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 24 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-gedeelten -----

Artikel 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 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars 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. -----

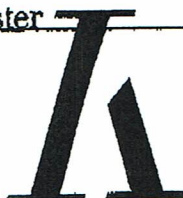


- 3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. -----
De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aange- tekende brief met vermelding van de gerezen bezwa- ren. -----
De eigenaar kan zich ter vergadering doen verte- genwoordigen 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 vergade- ring 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 toe- passing. -----
- 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartements- recht 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 130 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoer- legging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaald. -----
- 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 eerst lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars 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 ondereige- naars 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 overgedragen



Vervolgblad Hyp.3 en 4

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. -----
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, als bedoeld in artikel 37 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 de vereniging terzake van de vervreemding, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. 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. -----

Kadaster

- 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 gelijk gesteld aan een eigenaar. ---
- L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars -----**

I. ALGEMENE BEPALINGEN -----

Artikel 30 -----

- 1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars "Glazenmaker". -----
De vereniging is gevestigd te Leidschendam. -----
- 3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ----

Artikel 31 -----

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

Artikel 32 -----

- 1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, als bedoeld in artikel 4 lid 1, 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. -----
- 2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed 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 een van de eigenaars, 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, mits die belegging zal geschieden in zogenaamde risico-vrije beleggingen en met dien verstande dat, indien het bedrag van het belegde kapitaal door de belegging is verminderd, het fonds door de eigenaars dient te worden aangevuld. -----
- 5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald. -----

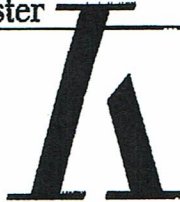
II. VERGADERING VAN EIGENAARS -----

Artikel 33 -----

- 1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in Leidschendam. -----

VE

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

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 aangevallen of het komende boekjaar. -----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien tenminste twee eigenaren zulks schriftelijk verzoeken aan het bestuur. -----
4. Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. -----
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. ----- Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. ----- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. ----- Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -----
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn 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 een 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 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; 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 -----



14-243

- 1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 123 derde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----
- 2. Het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht bedraagt acht. -----
Voor elk appartementsrecht kan één stem worden uitgebracht. -----

Artikel 35 -----

- 1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een 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 -----

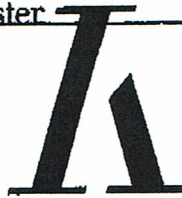
Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 35 eerste lid. -----

Artikel 37 -----

- 1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. -----
- 2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. -----
Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. ---
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----
Indien het grootste aantal stemmen slechts door een 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. --- Het kadaster bevoordt de rechtzakekheid
- 4. Met een besluit van de vergadering is het gerecht

Aantekeningen:

tiende vervolgblad



Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

- een voorstel, waarmede alle eigenaars 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 32 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) 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, voorzover 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 eigenaars 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



29 VII. E.

- 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 dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. -----
De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. -----
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 eigenaars, als bedoeld in artikel 131 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. -----

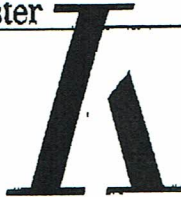
Artikel 39 -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud. -----
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technische 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 blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend. ----- Het Kadaster bevestigt de juistheid van de inhoud van de notulen. -----
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde verzage van de

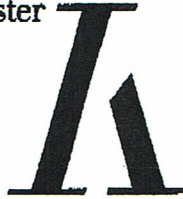
Aantekeningen:



Vervolgblad Hyp.3 en 4

notulen verlangen. -----
 III. BESTUUR VAN DE VERENIGING -----
 Artikel 41 -----

1. Het bestuur berust bij één bestuurder, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering wordt benoemd. -----
2. De bestuurder wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan 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 eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. -----
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 en het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het tele-



- foonnummer van het bestuur. -----
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. -----
 Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. --
 Artikel 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. -----

Artikel 42 -----

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. -----

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 122 tweede lid Boek 5 en 123 vierde lid Boek van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 23 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. -----

Artikel 44 -----

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

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten den de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 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 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 eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. -----

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

Aantekeningen:

twaalfde vervolgblad

Kadaster

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. -----

M. Overgangsbepaling -----**Artikel 45** -----

Door de vereniging van eigenaren, het bestuur of de administratief beheerder kunnen geen beslissingen worden genomen of overeenkomsten worden aangegaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen redelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden. -----
 Voor de eerste maal wordt als administratief beheerder benoemd: K & C Eigendom Management te Nootdorp. -----

DOMICILIE -----

De verschenen persoon verklaart voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

KENNISNEMING -----

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte. -----

WAARVAN AKTE, -----

is verleden te Leidschendam op de datum als in het begin van deze akte is vermeld om -----
 elf uur, vijftien minuten. -----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. ---
 De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris. -----

Getekend: W. Storm van Leeuwen; A.M. Zwart.

Ondergetekende, Mr Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam, redacteur van bovenstaande akte, verklaart dat ten tijde van het verlijden van die akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet vereist was.

Getekend: A.M. Zwart

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Getekend: A.M. Zwart

Ondergetekende, Mr Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Met Kadaster bevordert de rechtszekerheid
 bij het maatschappelijk verkeer in vastgoed.