BEWARING: LEIDEN

Dagregister

Deel 256 Nr. 666

In bewaring genomen: 31 DEC. 1969

De Hypotheekbewaarder,

2123 / 44 | 59

met vier vervolgblad(en)
~~zonder~~

Aantekeningen:

25,-

Oegstgeest
B
3121 A1
3121 A2
M1/253

Heden de een en dertigste december negentienhonderd NEGEN EN ZESTIG, verschenen voor mij, GIJSBERT VAN AARDENNE, notaris ter standplaats DORDRECHT, in tegenwoordigheid van de na te noemen getuigen:

I. Mejuffrouw JOHANNA PETRONELLA DE ROO, particuliere, wonende te Dordrecht, Sint Jacobsstichting, Grote Kerksbuurt 11-13, volgens haar verklaring geboren op drie juni achttienhonderd acht en tachtig, ongehuwd en nimmer gehuwd geweest;

ter ene zijde; en

II. de heer HENDRIK PETRUS ANTONIE HAESER, notarisklerk, wonende te Hardinxveld-Giessendam;
ten deze volgens zijn verklaring handelende als speciaal gevolmachtigde van:
Mejuffrouw RUDOLPHINE PETRONELLA PAULINE LETTINGA, particuliere wonende te Oegstgeest, Van Wassenaerlaan 39, geboren op acht september negentienhonderd zeven ongehuwd en nimmer gehuwd geweest;

Blijkende van gemelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht en lastgeving, welke na vooraf door de gevolmachtigde in tegenwoordigheid van mij, notaris en de getuigen voor echt erkend en ten blijke daarvan door allen getekend te zijn aan deze minute is vastgehecht;

ter andere zijde.

De comparanten zo voor zich als in kwaliteit als gemeld, verklaarden dat de comparante sub I genoemd en de lastgeefster sub II genoemd de enige eigenaren zijn van het navolgende onroerend goed.
-" Het complex, staande en gelegen te Oegstgeest aan de Van Wasse-
-"naerlaan plaatselijk genummerd 37-39, kadastraal bekend als ge-
-"meente Oegstgeest, sectie B nummer 2487, groot twee aren en
-"acht centiaren, bevattende een beneden-woning met schuur en
-"tuin en een bovenwoning met schuur met gemeenschappelijk trap-
-"penhuis.
door de comparante en de lastgeefster in eigendom aangekomen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Leiden op twintig december negentienhonderd een en vijftig in deel 1555 nummer 121 van het afschrift ener akte van verkoop en koop - houdende kwijting voor de koopprijs - op diezelfde dag voor de te 's-Gravenhage gevestigde notaris J.L.Neuteboom verleden.
dat de comparante sub I en de lastgeefster sub II bij deze wensen over te gaan tot de splitsing van het hen toebehorend recht van eigendom van het complex in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 638f van voormeld Wetboek.
dat daartoe voormeld complex is uitgelegd in een plan, bestaande uit een blad, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Leiden de dato twaalf december negentienhonderd negen en zestig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;
dat het gebouw zal omvatten de navolgende twee appartementen:

a. De beneden-woning met schuur en tuin, plaatselijk bekend Van Wassenaerlaan 37, kadastraal bekend als gemeente Oegstgeest sectie B complexaanduiding 3121A, appartementsindex 1;
b. de bovenwoning gelegen op de eerste verdieping met schuur, plaatselijk bekend als gemeente Oegstgeest, sectie B complex-aanduiding 3121A, appartementsindex 2.

Voorts verklaarden de comparanten zo voor zich als in hun gemelde kwaliteit te willen overgaan tot bovenbedoelde splitsing en aanwijzing en de vaststelling van het navolgende reglement als bedoeld in artikel 638f sub 4 van het Burgerlijk Wetboek.

DEFINITIES.

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 van het 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 van het Burgerlijk Wetboek.

c-"Appartement" wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

d-"vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid, sub 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN DE GEBRUIKERS

1. Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van het hem toebehorend appartement.
   Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.
2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement en het Huishoudelijk reg-lement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.
4. Ieder der eigenaren zal in zijn appartement veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan andere appartementen, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; Door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.
   Leidt een verandering tot verhoging van 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 verzekeraars verschuldigd zijn aan hem ten goede komen.
5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.

Artikel 3. 1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, zijn appartement te gebruiken, dan wel aan derden in gebruik af te staan.
2. Van iedere vervreemding of toescheiding moet door de nieuwe verkrijger onverwijld per aangetekende brief kennis worden gegeven aan de overige eigenaren of aan de administrateur.
3. Een eigenaar kan alleen dan zijn appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 in acht wordt genomen.

artikel 4: 1. Indien iemand het gebruik onder 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 Huishoudelijke Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement, voor zover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker

BEWARING: LEIDEN

De Hypotheekbewaarder,

2123/44 | 60

eerste vervolgblad

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 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 afgeweken.
artikel 5: De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker, niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement verschuldigd is of zal worden.
Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zou 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.
Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën door de wet aan borgen toegekend.
artikel 6: 1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een appartement in gebruik heeft genomen kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de adminstrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van het betrokken appartement; dezelfde maatregelen kunnen worden genomen ten opzichte van degene, die nadat zulks door de vergadering van hem is verlangd zich binnen twee weken daarna niet als borg op de wijze als in het vorige artikel omschreven heeft verbonden.
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 of van het huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt, hieronder mede begrepen de voldoening van de driemaandelijkse voorschotbijdrage en de voldoening van de definitieve bijdragen.
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 één der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen worden gepleegd of voort-gezet, 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 gebruiker 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 tot ontzegging van het gebruik, dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de gebruiker, De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag der vergadering, bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren.
De gebruiker kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten zullen moeten worden genomen met een volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administra

teur bij aangetekend schrijven schrijven ter kennis van de belang hebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht.
De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. 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 vijf 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 betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep zou komen.
7. Indien een eigenaar het recht van appartement, hetzij om niet hetzij tegen vergoeding in overeenstemming met het in dit Reglement bepaalde ten gebruike heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of 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 de aan hen toekomende appartementen behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen, en leidingen en dergelijke zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij zullen de bestemming van hun appartementen, zoals die uit deze akte blijkt,niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering.
2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht, of waardoor het architechtonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.
3. Zij verplichten zich om aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak en het buitenverfwerk.
4. In het geval, dat in de appartementen belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker, de administrateur hier van onverwijld in kennis te stellen.
5. Glasschade in een appartement komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.
6. De bestemming van beide appartementen is woning met berging in schuur.
artikel 9: De vierde titel van het tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.
artikel 10: 1. Iedere op, aan of onderbouw is verboden zonder toestemming van de vergadering.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden 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.
3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen vast te stellen door de Vereniging van Eigenaren.
artikel 11: 1. Het risico van de appartementen en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar voorzover niet anders is bepaald in dit reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten het betrokken appartement heeft plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 10, tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.
artikel 12: Aandelen in de gemeenschap
Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de navolgende breuken:
die van het appartement met index 1 voor zes en veertig/een en negentigste gedeelte (46/91)
die van het appartement met index 2 voor vijfen veertig / een en negentigste gedeelte (45/91)
voor welke breuken ieder gerechtigd is in de gemeenschappelijke baten, en in welke verhouding ieder der eigenaren tevens verplicht is bij te dragen in - en tegenover derden aansprakelijk

is voor de gezamelijke schulden, kosten en lasten behoudens het bepaalde in artikel 13a.

artikel 13: GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING

Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub twee van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan;
b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een der eigenaren;
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 rechtsgedingingevolge het bepaalde in de artikelen 638 p vierde lid en 638 q van het Burgerlijk Wetboek.
e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
f. de assurantie-premiën verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 33 lid één bij vergaderingsbesluit besloten is.
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, met uitzondering van de grond- en straatbelasting, verschuldigd over de jaren negentienhonderd zeventig en volgende.
h. Alle overige schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

artikel 14: De eigenaren van de appartementen moeten gezamenlijk alle kosten dragen betrekking hebbende op onderhoud en/of herstel van het dak boven het appartement.

artikel 15: 1. Van de gezamenlijke kosten en lasten genoemd in artikel 13 letters a tot en met h. alsmede van één naar tijdsgelang 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 één januari negentienhonderd zeventig zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage drie maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/vierde gedeelte van hun omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag, benevens het aandeel van de betreffende eigenaar(en) in de kosten, vermeld in artikel 14, berekend volgens de maatstaf in dat artikel genoemd.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door ieder der eigenaren verschuldigd.
Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.
4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds, met aantekening aan welke eigenaren deze reserve toekomt.
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 hiervan een rente verschuldigd van zes percent per jaar.

Artikel 16: 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 25 lid twee over het lopende en het daaraanvoorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de voorschotbijdrage en de definitieve bijdragen verschuldigd als gevolg van be-

sluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.
3. In afwijking van het vorig lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en de beloning van de administrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.
Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld ponds-ponds gewijze omgeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaar op eerstgenoemde.
artikel 17: 1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen "Vereniging van Eigenaren".
a. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 24 derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t van het Burgerlijk Wetboek.

artikel 18: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638 g lid twee sub 1 van het Burgerlijk Wetboek
2. De vereniging draagt de naam "Vereniging van Eigenaren van Wassenaerlaan 37-39" gevestigd te Oegstgeest.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw; hiertoe wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reserfonds en het beheer van eventuele schadepenningen.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening.
5. Over de in het vorig lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een solide Nederlandse Bankinstelling, tot welk safeloket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.
8. In afwijking van het vorige lid zullen couponblad- en mogen worden gedeponeerd in openbewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geind door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.

artikel 19: VERGADERING VAN EIGENAREN.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Oegstgeest.
2. Jaarlijks in de maan januari 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 aangevangen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste één eigenaar onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoekt aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaren 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 en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbe-

paalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren, zodra zij ophouden eigenaar te zijn,Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter casu quo de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen, bij hun afwez-igheid 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, alsmede de plaats van vergadering.
7. De plaatsvervangend voor-zitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
artikel 20: 1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638 i van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaar aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zou worden ontslagen.
4. Iedere eigenaar heeft een stem.
artikel 21: Indien een recht van appartement aan meer personen in eigendom toebehoort, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner, bevoegd de Kantonrechter te Leiden te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.
artikel 22: Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
artikel 23: 1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven,worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen, bij staking van stemmen over personen zal binnen een maand een nieuwe vergadering worden uitgeschreven in welke vergadering indien alsdan de stemmen wederom staken, het lot beslist.
Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle 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 redelijkerwijs van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.
artikel 25: 1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering besloten worden voorzover de mogelijkheid hiertoe 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 notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur, tenzij hiervan een notarieël procesverbaal wordt opgemaakt.
2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

artikel 27: OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT.

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 van het 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.

artikel 28: ADMINISTRATEUR.

1. De vergadering zal een administrateur benoemen.
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.

artikel 29: De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten, binnen de grenzen van zijn bevoegdheid, de vereniging, alsmede de individuele eigenaren inzaken, die hen gezamenlijk betreffen.

artikel 30: 1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
2. Voorzover 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 verbintenissen een bedrag van honderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging behoeft 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 verweer te voeren in kortgeding
4. Hij is verplicht éénmaal '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 hebben boeken, registers en bescheiden.

artikel 31: Van alle mutaties van de eigenaren waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 638 i van het 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 middelen der 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.

artikel 34: VERZEKERING

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- 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, jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren in dier voege dat uit de polis blijkt in welke verhouding ieder der eigenaren gerechtigd is in de gemeenschap en welk appartement behoort bij ieders onderscheiden rechten van appartement.
4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen indien deze een bedrag van eenduizend 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.
Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 18 lid vijf tot en met acht, van overeenkomstige toepassing.

BEWARING: LEIDEN

De Hypotheekbewaarder,

2123/44 | 63

vierde vervolgblad

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 voorwaar-
-"den. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de
-"wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke onge-
-"houdenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg
-"zou hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de
-"uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren -
-"tot het beloop van hun aandelen in de gemeenschap - onverlet
-"laten."
-"Indien één of meer hypotheekhouders, die op één van de rechten
-"van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergeteken
-"denvan het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd
-"zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, een
-"duizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens
-"deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitge-
-"keerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestem-
-"ming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van
-"eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van
-"dat recht schriftelijk hebben verwittigd, in de plaats van de
-"schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan tre-
-"den, 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 hypotheekhouders door
-"de uitkering niet worden geschaad.
-"De Kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer
-"eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering
-"hebben gegeven en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle
-"eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden; be-
-"nevens van de administrateur. Indien de volgens deze polis ver-
-"schuldigde vergoeding een 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 als bepaalde in artikel 638r van het Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in artikel 17.
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 12.
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 vorig 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.
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 vier, bedoelde schadepenningen in de verhouding, vermeld in artikel 12.
artikel 37: 1. Bij overtreding van één of meer bepalingen van de

het Bijgevoegd op deze bladzijde in regel twee en veertig het bovenstaan de ene woord.

wet, van dit Reglement of van het huishoudelijk Reglement,hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem 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 te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.
De comparanten - zo voor zich als in gemelde kwaliteit - verklaarden thans over te gaan tot splitsing van voormeld complex en toe te delen aan:
1. Mejuffrouw Johanna Petronella de Roo de comparante sub I .
-"Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Oegstgeest,
-"sectie B, complexaanduiding 3121A, appartementsindex 1, welk
-"appartement omvat:
-"a. het zes en veertig/ een en negentigste gedeelte in de eigen-
-" dom van een perceel grond, gelegen te Oegstgeest, kadastraal
-" bekend als gemeente Oegstgeest sectie B nummer 2487, ter
-" grootte van twee aren en acht centiaren met het daarop zich
-" bevindende gebouw plaatselijk bekend Van Wassenaerlaan 37-
-" 39 te Oegstgeest; en
-"b. het recht op uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op
-" de begane grond met bergruimte in een schuur en de tuin,
-" met toebehoren, plaatselijk bekend Van Wassenaerlaan 37; en
2. Mejuffrouw Rudolphine Petronella Pauline Lettinga, de lastgeefster sub II:
-" Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Oegstgeest,
-"sektie B. complexaanduiding 3121 A, appartements-index 2, welk
-"appartement omvat:
-"a. het vijf en veertig/ een en negentigste gedeelte in de eigen
dom van een perceel grond, gelegen te Oegstgeest, kadastraal
bekend als gemeente Oegstgeest, sektie B. nummer 2487,ter
grootte van twee aren en acht centiaren met het zich daarop
bevindende gebouw, plaatselijk bekend Van Wassenaerlaan 37-
39 te Oegstgeest; en
-"b. het recht op uitsluitend gebruik van de woning gelegen op
de eerste verdieping met bergruimte in een schuur in de tuin
met toebehoren, plaatselijk bekend Van Wassenaerlaan 39."
De comparanten verklaarden tenslotte nog:
dat de hiervoor toebedeelde zaken op de nieuwe verkrijgsters overgaan in de staat, waarin zij zich heden bevinden, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, gemeenschappen, rechten en lasten bekend of onbekend of onbekend daaraan verbonden en vrij van hypotheek en beslag;
dat zij elkander bij deze over en weder volledig déchargeren zonder enig voorbehoud;
De comparanten zijn mij, notaris bekend.

WAARVAN AKTE
In minuut verleden te Dordrecht, ten tijde als in het hoofd dezer is vermeld in tegenwoordigheid van mejuffrouw Antje Anny van Kampen, secretaresse, wonende te Dordrecht en mevrouw Maria Catharina Francina Buiter-Winkels, typiste, wonende te Papendrecht als getuigen.
Onmiddellijk na voorlezing is deze minuut-akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris ondertekend.
w.g. J.P.de Roo, H.P.A.Haeser, A.A.v.Kampen, M.C.F.Buiter-Winkels
G. van Aardenne, notaris.

VOOR AFSCHRIFT
w.g. G. van Aardenne,
notaris.

De ondergetekende, Gijsbert van Aardenne, notaris ter standplaats Dordrecht en wonende aldaar verklaart, dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.
Dordrecht, 31 december 1969.

Notaris.