

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(“Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden”)

2008.000849.01-DK

Heden, veertien juli tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra, notaris te Leiden: _____

mevrouw Jolanda Glasbergen, geboren te Leiden op zes oktober negentienhonderd zevenenzestig, met kantooradres: Hoge Rijndijk 306 te (2314 AM) Leiden, _____ handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

mevrouw Maria Johanna Alida Visser, wonende te (1052 CG) Amsterdam, _____ Nassaukade 12 F, geboren te Haarlem op twaalf juni negentienhonderd _____ tweeënvijftig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegde bestuurder van – en als zodanig rechtsgeldig _____ vertegenwoordigende: _____

de te Leiden gevestigde vereniging: Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet, kantoorhoudende te (2312 NV) Leiden aan de Langegracht 70a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel voor Den Haag onder dossiernummer 28028654 (hierna: "(de) **Woningcorporatie**"). _____

Van de door de Woningcorporatie verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is **gehecht**. _____

De verschenen persoon verklaarde het volgende: _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOED _____

De Woningcorporatie is eigenaar van: _____

het flatgebouw met ondergrond en toebehoren, waarin appartementen zijn _____ gerealiseerd, plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, _____ kadastraal bekend gemeente Leiden sectie O nummer 3259, groot vijftien are _____ vijfenveertig centiare door een rechtsvoorganger van de Woningcorporatie in _____ eigendom verkregen door de inschrijving ten hypotheekkantore te Leiden, thans de _____ Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn in register _____ hypotheek 4 op zeventien december negentienhonderd achtenzestig in deel 2066 _____ nummer 6, van een afschrift van een akte van levering op zeventien december _____ negentienhonderd achtenzestig verleden voor W.J. Scheltens destijds notaris te _____ Leiden, mede in verband met een akte houdende wijziging tenaamstelling op zeven _____ maart tweeduizend zeven, verleden voor mij, notaris, ingeschreven ten kantore van _____ de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, in register _____ hypotheek 4 op zeven maart tweeduizend zeven in deel 51830 nummer 8. _____

VOORNEMEN TOT SPLITSING _____

De Woningcorporatie heeft besloten over te gaan tot splitsing in _____ appartementenrechten van haar rechten op bedoeld gebouw en de daarbij behorende grond met toebehoren, zulks in de zin van artikel 5:106, alsmede tot de vaststelling _____ van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. _____

TEKENING _____

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad; de tekening zal aan deze _____ akte worden **gehecht**. De tekening is goedgekeurd door de Dienst voor het kadaster _____ en de openbare registers op tien juli tweeduizend negen. _____

Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer; _____ voorts is daarbij voor gemeld kadastraal perceel vastgesteld de complexaanduiding _____ 5455-A. _____

SPLITSING _____

De rechten van de Woningcorporatie op voormeld gebouw met bijbehorende grond _____ worden gesplitst in de navolgende eenendertig (31) appartementenrechten: _____

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en _____

- verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 2 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 1; _____
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 4 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 2; _____
 3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 6 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 3; _____
 4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 8 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 4; _____
 5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 10 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 5; _____
 6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 12 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 6; _____
 7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 14 te — (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, — complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 7; _____
 8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 16 te — (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, — complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 8; _____
 9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 18 te — (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, — complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 9; _____
 10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 20 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 10; _____
 11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 22 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 11; _____
 12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 24 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 12; _____
 13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en —

- verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 26 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 13; _____
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 28 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 14; _____
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 30 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 15; _____
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 32 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 16; _____
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 34 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 17; _____
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 36 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 18; _____
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 38 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 19; _____
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 40 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 20; _____
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en — verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 42 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 21; _____
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 44 te ——— (2324 HW) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, ——— complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 22; _____
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 46 te ——— (2324 HW) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, ——— complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 23; _____
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 48 te ——— (2324 HW) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, ——— complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 24; _____
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ——— woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en —

- verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 50 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding –
5455-A, appartementsindex 25; _____
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en _____
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 52 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 26; _____
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en _____
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 54 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 27; _____
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en _____
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 56 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding –
5455-A, appartementsindex 28; _____
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en _____
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 58 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 29; _____
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en _____
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 60 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 30; _____
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
berging op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat _____
ongenummerd te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, _____
complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 31. _____

De Woningcorporatie is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze appartementsrechten. _____

DE SPLITSING

De Woningcorporatie gaat thans over tot splitsing van haar rechten op voormeld _____
gebouw met bijbehorende grond in de hiervoor genoemde appartementsrechten en _____
stelt daarvoor vast het navolgende reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het
Burgerlijk Wetboek. Gemeld reglement omvat de bepalingen van het modelreglement –
bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële _____
Beroepsorganisatie. _____

De akte waarin het modelreglement is vastgelegd is bij afschrift ingeschreven in het _____
register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer, _____
thans Apeldoorn, op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register _____
Hypotheek 4 deel 11905 nummer 1. Bedoeld modelreglement is aangevuld/ gewijzigd
doordat op de onderhavige splitsing de zogeheten Koopgarant-bepalingen door de _____
Woningcorporatie van toepassing zijn verklaard. Bedoeld modelreglement wordt voor –
deze splitsing zodanig gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op _____
deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt: _____

REGLEMENT

INLEIDING

De splitsing in appartementsrechten geschiedt door een vereniging die krachtens _____
artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang –
van de volkshuisvesting werkzaam is. Vanuit haar doelstelling wenst bedoelde _____
vereniging in het splitsingsreglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen –
die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud van het gebouw en van de _____
leefbaarheid in het complex en de woonomgeving. _____

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder: _____

- a. "de akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; _____
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer; _____
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; _____
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; _____
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; _____
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; _____
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen; _____
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder i; _____
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; _____
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement zoals bedoeld in artikel 59 van het reglement; _____
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; _____
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; _____
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing; _____
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht; _____
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; _____
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing; _____
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; _____
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; _____

- z. “voorzitter”: de voorzitter van de vergadering; _____
- aa. “de woningcorporatie”: _____
- de te Leiden gevestigde vereniging: Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet; deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is; ofwel _____
 - een andere, door gemelde vereniging met inachtneming van artikel 64 in haar plaats te stellen rechtspersoon; _____
- Tot de doelstelling van de woningcorporatie behoort het bieden van een goed woon- en leefklimaat aan zowel huurders als kopers van haar woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. _____
- Vanuit haar hiervoor omschreven doelstelling en haar met kopers gedeelde belang om de waarde van woningen te behouden streeft de woningcorporatie naar een goede beheersituatie van het gebouw. _____
- Voorts stelt de woningcorporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals omschreven in artikel 24a – in het gebouw en de woonomgeving te bevorderen. _____
- ab. “planmatig onderhoud”: volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw een goede bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit behouden. _____

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van de redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens de wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. _____
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. _____
3. Iedere eigenaar en/of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. _____
4. Iedere eigenaar en gebruiker dienen er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. _____

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. _____

Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. _____

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen. _____

Artikel 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 eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van de gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 31 voor het tien/tweeduizend tweehonderdste (10/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 7 en 22 voor het vijftien/tweeduizend tweehonderdste (15/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 8 en 23 voor het twintig/tweeduizend tweehonderdste (20/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 9 en 24 voor het vijfendertig/tweeduizend tweehonderdste (35/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 25 en 26 voor het tachtig/tweeduizend tweehonderdste (80/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 4, 5, 6, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 27, 28, 29 en 30 voor het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200^{ste}) gedeelte.

Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vloeroppervlakten van de privé gedeelten, dit conform de bijlage die aan deze akte is **gehecht**; eventuele tuinen zijn daarbij niet meegerekend.

2.
 - a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.
 - b. 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.
 - c. Administratiekosten
In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden alle gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten. De vergadering kan anders beslissen.
Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.
 - d. Gemeenschappelijke kosten van verwarming, warm- en koudwater

In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de in artikel 9 sub h — en i bedoelde kosten van verbruik van verwarming, warm- en koudwater — alsmede de daarop betrekking hebbende kosten van bemetering en — administratie, over de eigenaars omgeslagen naar evenredigheid van — ieders verbruik, zulks op basis van het daarvoor door de leverancier dan — wel vereniging gehanteerde bemeteringssysteem; bedoelde kosten worden zoveel mogelijk rechtstreeks aan de eigenaar in rekening gebracht door de — betreffende leverancier. —

- e. In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de kosten voor — service-werkzaamheden waartoe de vergadering besloten heeft, zoals — bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak en huismeester, voor gelijke — gedeelten ten laste van de eigenaars gebracht. De vergadering kan anders beslissen. —
 - f. Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de — vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde beslissen of — deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening — worden gebracht. —
3. Indien een recht van opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. —
 4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en — verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de — bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. —

C. SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE — EIGENAARS ZIJN EN BATEN DIE AAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS — TOEKOMEN, RESERVEFONDS EN ONDERHOUDSPLAN —

Artikel 9 —

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het — Burgerlijk Wetboek worden gerekend: —
 - a. die, welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van — de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; —
 - b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden en — vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de — gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een — rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk — Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars en voor zover die — niet vallen onder a; —
 - c. de schulden en kosten van de vereniging; —
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als — zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; —
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden — als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, — onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; —
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het — reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de — vergadering is besloten; —
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is — opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; —
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie — betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de — brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten — betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, — de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles — voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; —
 - i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een —

- appartementenrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. de kosten voor het opstellen van de meerjaren prognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gemeenschappelijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat te houden en zonodig tijdig te vernieuwen.
Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht.
2. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het zesde lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
3. Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het gebouw verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het gebouw vast te stellen.
4. Het bestuur laat ten minste eenmaal per drie (3) jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien (15) jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw.
5. Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplan en begroting ter beoordeling voor aan de vergadering.
6. De vergadering stelt het onderhoudsplan en de bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat het onderhoudsplan ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw en de begroting voorziet in voldoende reservering om het onderhoudsplan uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige die aantoonbaar dient te voldoen aan vereisten zoals die worden gesteld in een landelijk toegepast kwaliteitscertificering voor bouwkundigen. Evenbedoelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te Leiden (rechtbank 's-Gravenhage, sectie Kanton, locatie Leiden).
7. De vergadering kan besluiten, dat over gelden van het reservefonds slechts kan worden beschikt door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering.

D. JAARLIJKSE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDRAGEN

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 zesde lid;

- c. toevoegingen aan het reservefonds; en _____
- d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. _____
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van _____ voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. _____
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het _____ desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling een/twaalfde (1/12) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. _____
- De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan. _____
- De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. _____
- Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd. _____

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. _____
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. _____
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. _____
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil ten goede komen aan het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. _____

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. _____
- Artikel 41 is niet van toepassing. _____

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, kan zijn schuld worden omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, ook die van rechtskundige bijstand voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn de eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In het geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. VERZEKERING

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur zelfstandig bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar. 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 opstalverzekering 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 van 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 schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) 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 bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de

- uitkering van het aandeel van de betreffende 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, —
 laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. —
 Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de —
 uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de —
 schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende —
 eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval —
 van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de —
 uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar —
 geschieden aan de maatschappij. —
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend —
 driehonderdvijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de —
 wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een —
 door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door —
 uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden —
 tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetent.”* _____
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het — bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk —
 Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien —
 verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de —
 schadepeningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van —
 toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen —
 die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. _____
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of — herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is —
 bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de —
 schade aansprakelijk is. _____
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. _____
 In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel —
 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een —
 aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging —
 onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te —
 stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan —
 komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar of zijn —
 rechtsoptvolger. _____
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de — verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de —
 desbetreffende eigenaar. _____

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

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud — van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. _____
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van — de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader —
 worden geregeld. _____

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden onder meer gerekend — voor zover aanwezig: _____

- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
- b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
- d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
- de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwater voorziening, met inbegrip van radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte;
- g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:

- a. de leidingen voor: _____
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover _____ uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en _____ videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; _____
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____ overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé _____ gedeelte; _____
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de _____ eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé _____ gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met _____ inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. _____
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende _____ privé gedeelte. _____
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe _____ gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. _____

Artikel 18

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

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle _____ bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien _____ van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere _____ gemeenschappelijke zaken. _____

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke _____ gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. _____ Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te _____ nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de _____ gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte _____ bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de _____ andere eigenaars en gebruikers. _____

De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden _____ besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of _____ gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of _____ aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 leden 5 _____ en 6 van overeenkomstige toepassing. _____

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het _____ reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer _____ appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk _____ gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval _____ behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten _____ die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die _____ gemeenschappelijke zaak. _____

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, _____ het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet _____ voor 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. _____

4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de — doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, — door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, — vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te — belemmeren. —

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder-, of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht — of van opstal wenst te vestigen. —
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van (schotel)antennes, — naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, — windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes — van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen — van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is — slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te — bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of — verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van — de betreffende eigenaar of gebruiker. —
- Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe — door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en — kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de — wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden. —
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering — geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan — de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten — bevinden. —

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering — geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de — constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet — worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in — gevaar kan worden gebracht. —
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan — elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur en — van de woningcorporatie, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige — (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) — vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of — indien zodanige wanden, — dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht – verwijderd te houden, mits deze — scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de — constructie van het gebouw. —
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de — desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar — gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in — de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) — dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als — de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. — Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende — scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dienen het — bestuur en de woningcorporatie vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) — schriftelijk in kennis te worden gesteld. —
- Het bestuur en de woningcorporatie kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van — het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her)plaatsen — ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. —
- De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk — voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. —

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten – aan twee of meer eigenaars toebehoren, kunnen het bestuur en de _____ woningcorporatie ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot – (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen. –

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. – De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet – op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. –

Artikel 24a

In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de _____ vergadering, het bestuur en de eigenaars/ gebruikers geldt met betrekking tot de _____ leefbaarheid van het complex het volgende. –

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van _____ woningen, bergingen, garages, gemeenschappelijke gedeelten/ zaken en _____ woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen – dan wel beperkt. –

Leefbaarheidswaarborg

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal _____ daartoe de nodige maatregelen nemen. –

Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit: _____

- het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving; _____
- het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op _____ plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd; _____
- het aanstellen van een huismeester of buurtmeester. _____

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 25

1. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van _____
- elk van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 6, 10 tot en met _____ 21 en 25 tot en met 30: eengezinswoning met berging. _____
 - elk van de appartementsrechten met indices 7, 8, 9, 22, 23 en 24: garages. _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indice 31: berging. _____

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken _____ overeenkomstig deze bestemming, met dien verstande dat de opslag van _____ gevaarlijke stoffen niet toegestaan is. _____

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met _____ toestemming van de vergadering. _____

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van _____ de privé gedeelten nader worden geregeld. _____
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud _____ van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing – met achtneming van de bepalingen in dit reglement. _____

Artikel 26

1. Met betrekking tot de inpandige privé gedeelten van de woningen geldt het _____ navolgende: _____
- a. Vloerbedekkingen waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het _____ belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken zijn niet _____ toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor _____ contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn _____ toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de _____ Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN 5079 (1991) of NPR 5079 _____ (1999) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor _____ contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende _____ vloerbedekking te beleggen. Bedoelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk _____ reglement worden gewijzigd. _____

- b. Indien één van de eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals vermeld onder a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.
 - c. De eigenaar van het onder b bedoelde belendend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatsvinden van bedoeld geluidsonderzoek.
 - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd te worden. Het bestuur zal, in overleg met de betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarvan uit het onderzoek blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm.
 - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
 - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
 - h. De uitvoering van het hiervoor bepaalde vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
 - i. Het bepaalde in dit lid onder a tot en met h is niet van toepassing op de sanitaire ruimten en de keukens, mits deze niet verticaal gelegen zijn direct boven of onder de woonkamer of slaapkamers van de overige woonappartementen.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
 3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand-)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
2. Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn.
Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:
 - a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;

- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.
3. Het opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's of terrassen of in de tuinen is niet toegestaan.

Artikel 28

1. Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
Tot dat onderhoud behoort met name: herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
Voorts is iedere eigenaar en gebruiker verantwoordelijk voor een volledige en correcte meting van het warmteverbruik binnen het privé gedeelte in geval van collectieve verwarming.
Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende balkons, loggia's en/of dakterrassen schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht.
Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen moeten de tegels op noppen en/of tegel dragers worden aangebracht.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of 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 eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

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 eigenaar.
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 aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten 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 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover 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 onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinophoging komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaropvolgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.
De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
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, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, 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.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als de eigenaar een exemplaar. Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht 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. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. 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, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

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 aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de

vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken.

Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

3. Indien en voor zover de Woningcorporatie eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is het in dit artikel bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de haar toebehorende appartementsrechten.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken 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. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN EEN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de 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 één of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden één of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals 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.
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 tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende —
brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht —
ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden —
vermelden die tot de maatregel hebben geleid. _____
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder —
ten uitvoer mogen worden gelegd dan na afloop van een maand na verzending —
van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter _____
ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging —
van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. _____
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de —
vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een —
gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de —
financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. —
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een —
gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van —
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 ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen —
met toepassing van het in dit artikel bepaalde. _____
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van —
een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. _____

K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook —
toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van —
gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal op het appartementsrecht.
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur is een eigenaar
niet bevoegd om een appartementsrecht onder te splitsen in _____
appartementsrechten. _____
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als de —
woningcorporatie is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een —
recht van erfpacht of opstal te vestigen. _____
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de —
akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave in houdt —
van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de —
vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder —
aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt —
tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel —
daarin van de eigenaar. _____
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een
eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden
uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar —
komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van —
vestiging anders is bepaald. _____
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe —
eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen
aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid
bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. _____
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake het —
overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en —
definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in —
het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude —
en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. _____
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar —
aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 —
zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van —

besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand —
gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt
voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake andere rechtsfeiten die in —
voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. _____

6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende _____
overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. _____
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde —
lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot _____
onder de notaris te verlangen. _____
8. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage —
verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. —
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen —
ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. —

L. OVERTREDINGEN

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het —
reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de _____
vergadering door een eigenaar of 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 eenmalige of dagboete 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. Indien door de —
vergadering geen bedrag als in de vorige zin bedoeld, is vastgesteld, wordt het —
bedrag van de boete voor elke overtreding geacht eenhonderd vijftig euro (€ —
150,00) te zijn, terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet- —
nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€ 75,00) zal zijn. _____
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. _____
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid —
van toepassing. _____
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan —
een eigenaar. _____

M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING — VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

1. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging; de statuten van die vereniging maken —
onderdeel uit van het reglement. _____
2. De naam van de vereniging luidt: _____
Vereniging van Eigenaars Vivaldistraat 2 tot en met 60 Leiden, zij is gevestigd —
te Leiden. _____
De vereniging kan handelen onder de naam: VvE Vivaldistraat 2 t/m 60 te _____
Leiden. _____
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het —
behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. _____
In het bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en _____
onderhoudstoestand van het complex en de leefbaarheid in het gebouw en de —
woonomgeving in goede staat te houden. _____
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementrecht of een —
ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot _____
zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is —
bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan _____
derden van dat appartementsrecht/registergoed. _____

5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. _____

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement alsmede door andere baten. _____
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. _____
3. Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld. _____
De gelden van het reservefonds worden, voor zover de vergadering hiertoe besluit, gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. _____
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds. _____

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. _____

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. _____
2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. _____
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. _____
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen vier weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. _____
5. De vergadering benoemt een voorzitter uit de eigenaars of benoemt tot voorzitter een door de eigenaars voorgedragen persoon. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij 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 één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. _____
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste tweeëntwintig (22) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de

agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is — tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke — kennisgeving aan het bestuur – dan wel per fax of e-mail – bevoegd — onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht — onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. —

In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin — bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen. —

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een — presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De — gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. —

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel — proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke — moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. —

2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen — twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. —

3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. —

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van — gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, — tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal — blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. —

2. Het totaal aantal stemmen bedraagt vijfenvijftig (55). —
Voor de woningen kunnen twee (2) stemmen worden uitgeoefend. —

Voor de garages of bergingen kan één (1) stem worden uitgeoefend. —

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing — betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgeoefend door het bestuur — van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de — ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding — tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en — de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in — geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te — verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge — stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. —

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de — ondervereniging waren uitgebracht. —

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. —

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren. —

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van — besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of — bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn — echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in rechte lijn direct of — indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van — eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. —

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing aan meer — eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts — kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe — schriftelijk aangewezen. —

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot — overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de — kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. —

Artikel 49

leder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk _____
gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. _____
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden, tenzij de vergadering anders _____
besluit. Een besluit als in de vorige zin bedoeld komt slechts tot stand indien de _____
meerderheid van de eigenaren-bewoners in het gebouw zich vóór het besluit heeft _____
uitgesproken. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen _____
vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag _____
voeren. _____

Artikel 50

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende _____
regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van _____
de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt _____
hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; _____
blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding _____
worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. _____
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 één persoon is verkregen zal _____
worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen _____
verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien _____
meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie _____
van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is _____
alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl _____
ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. _____
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle _____
eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder _____
begrepen. _____

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de _____
artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging
van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn _____
begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende
van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. _____
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als _____
bedoeld in artikel 60. _____

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten _____
en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan _____
het bestuur toekomt. De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag _____
vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. _____
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de _____
gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde _____
in artikel 56 tweede lid. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden _____
opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, 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 en aan die _____
zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke _____
gedeelte. _____

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover 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:
 - a. het doen van uitgaven welke niet zijn opgenomen in de laatstelijk vastgestelde begroting en een derde deel van die begroting te boven gaan;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, voorzover dit niet is voorzien in de vastgestelde begroting als bedoeld in artikel 11 tweede lid;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang dat een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaat,
 kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. In een vergadering, waarin minder dan twee/derden van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid 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 (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere 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 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.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande en lid 3 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: de woningcorporatie.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens

vervanging voorzien. _____
 De door de vergadering te benoemen bestuurders of beheerders moeten _____
 voldoen aan vereisten die worden gesteld in een landelijk toegepast _____
 Eisenpakket voor bestuurders en beheerders van verenigingen van eigenaars. —
 Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over welk _____
 Eisenpakket moet worden gehanteerd, kan het geschil ter beslissing worden —
 voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedoelde deskundige wordt
 door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van _____
 Overeenstemming - door de kantonrechter te Leiden (rechtbank 's-Gravenhage,
 sectie Kanton, locatie Leiden). _____

4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van —
 het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de
 middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. —
 De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. —
 Het bestuur, dan wel — indien van toepassing — de aangewezen beheerder, —
 heeft daarnaast de volgende taken: _____
 - het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande _____
 inhoudelijke agendapunten in de vergadering; _____
 - bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor _____
 zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder; —
 - het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners _____
 gesignaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en —
 het algehele leefklimaat betreft; _____
 - het op verzoek van de woningcorporatie verlenen van medewerking aan —
 deelname van huurders in de vergadering; _____
 - het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de —
 gemeenschappelijke delen van het gebouw. _____
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en
 berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van —
 vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van _____
 rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van tweeduizend —
 vijfhonderd euro (€ 2.500,00) of een nader door de vergadering vast te stellen —
 hoger bedrag te boven gaande. _____
 Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor
 het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van _____
 incassoprocedures. _____
6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het —
 bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien _____
 verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van _____
 vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen —
 hoger bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter. —
7. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het bestuur ten —
 minste éénmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. _____
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste —
 vijf dagen; _____
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte _____
 meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van —
 de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin —
 van artikel 50 eerste lid is van toepassing; _____
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van —
 alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te —
 korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders —
 schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. _____

9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten — waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan _____ vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of _____ bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang _____ hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. —
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. _____

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. _____
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars — en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen — van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door — het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. _____
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de _____ verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur — bijgewerkt. _____
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een _____ verzoek indient. _____

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot — de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur, voor zover deze — nog werking hebben op en der eigenaars of toekomstig eigenaars. De _____ bewaartermijn voor boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met financiële gegevens bedraagt tenminste zeven (7) jaar. _____

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie — waaronder dient te worden — verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen 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 eigenaars, — notarissen en het bestuur — op te dragen aan een door haar aan te wijzen — beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen — worden overeengekomen. _____
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te — dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden — overeengekomen. _____

IV Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk — geval het volgende geldt. _____
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. _____
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. _____
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens _____ vervanging voorzien. _____
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. _____
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de — functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een — commissie van de vereniging. _____
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk _____ reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad _____ bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang — van zaken in de vereniging. _____

- Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt. _____
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. _____
 7. De raad van commissarissen vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. _____
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering _____ aanwezig te zijn. _____
 8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: _____
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf (5) dagen; _____
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe; _____
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; _____
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. _____
 9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt. _____

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. _____
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. _____
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. _____

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: _____
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; _____
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; _____
 - c. de orde van de vergadering; _____
 - d. de instructie aan het bestuur; _____
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies; _____
 - f. het behandelen van klachten; _____
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; _____
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; _____
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. _____
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. _____
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het _____

- reglement worden voor niet geschreven gehouden. _____
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden _____
vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een _____
meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. _____
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden _____
genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 _____
zesde lid is van overeenkomstige toepassing. _____
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit
tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. _____
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan _____
te publiceren in de openbare registers. _____

O. WIJZIGING VAN DE AKTE

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle _____
eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een _____
beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een _____
rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in _____
artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. _____
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook
plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een _____
vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste _____
vier/vijfden van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden _____
uitgebracht. _____
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden _____
vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden _____
voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij _____
de oproeping dient te worden gevoegd. _____
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van _____
toepassing. _____
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd _____
kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek _____
vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. _____
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie _____
maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die _____
waarop het besluit door de vergadering is genomen. _____
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt _____
recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben _____
gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, _____
indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken van de _____
hoofdgerechtigde. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een _____
erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. _____
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe _____
opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een _____
vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet _____
worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan _____
worden vernietigd. _____

P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan _____
uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de _____
artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. _____

Q. GESCHILLENBESLECHTING

Artikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars _____
en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het _____
geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege _____
van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. _____

R. SLOTBEPALINGENArtikel 63

De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 64

De woningcorporatie is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen, mits deze krachtens artikel 70 van de Woningwet toegelaten zijn als instellingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn.

Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.

Artikel 65

De in dit reglement omschreven rechtspositie van de woningcorporatie wordt beëindigd zodra:

- de woningcorporatie daartoe een schriftelijk verzoek aan de vergadering heeft gedaan onder opgave van de redenen welke tot de voorgenomen beëindiging hebben geleid, en
- de vergadering heeft besloten met bedoeld verzoek van de woningcorporatie in te stemmen.

Het bestuur draagt zorg dat een besluit als in de vorige zin bedoeld, wordt ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers voor registergoederen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn de Woningcorporatie de volgende lasten en beperkingen bekend, blijkende uit een akte van levering op zeventien december negentienhonderd achtenzestig verleden voor W.J. Scheltens, destijds notaris te Leiden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten hypotheekantore te Leiden, thans de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op zeventien december negentienhonderd achtenzestig, in register hypotheek 4 in deel 2066 nummer 6:

- mandeligheden die worden ingegeven door het burendrecht en de ligging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen;
- beperkingen voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Op grond van artikel 21 lid 4 van de Huisvestingsverordening 2007 Gemeente Leiden is voor de onderhavige splitsing geen splitsingsvergunning benodigd aangezien het aantal zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden en de indeling van deze wooneenheden van het gebouw door de splitsing ongewijzigd blijft.

SLOT

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

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

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g.



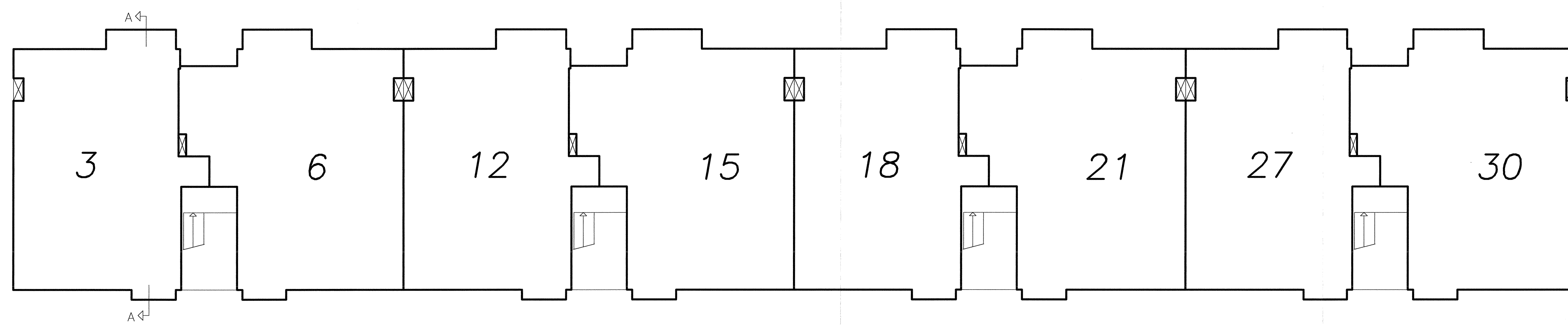
Ondergetekende, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra notaris te Leiden, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g.

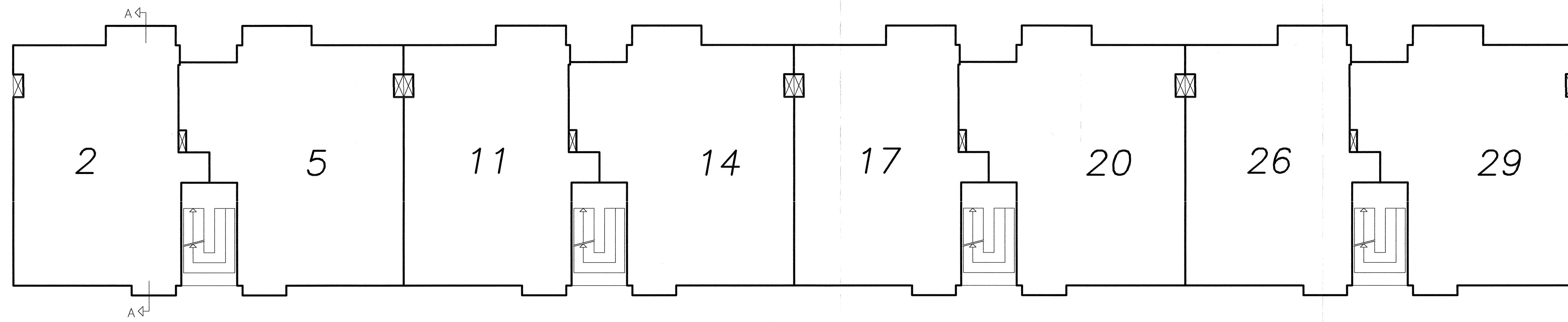
Ondergetekende, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra notaris te Leiden, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g.

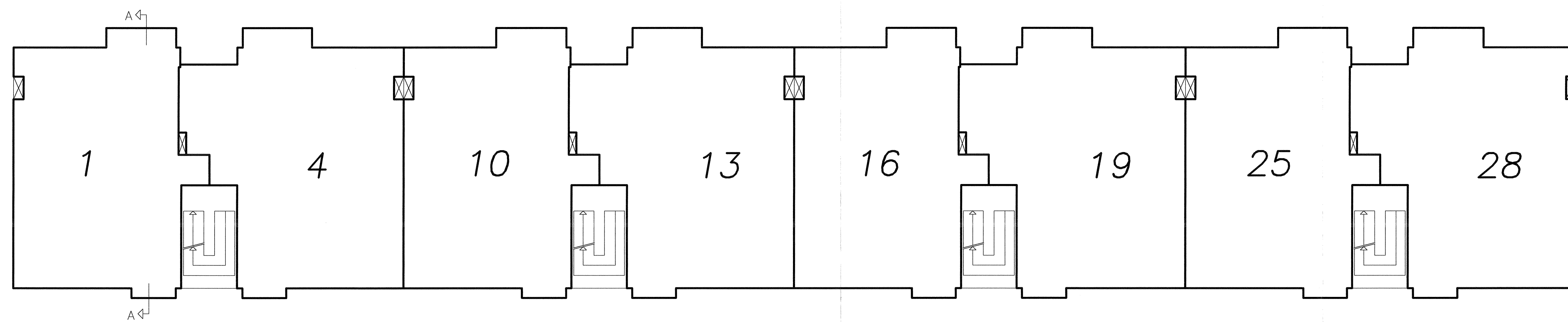
Ondergetekende, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra, notaris te Leiden, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20090710000027 inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



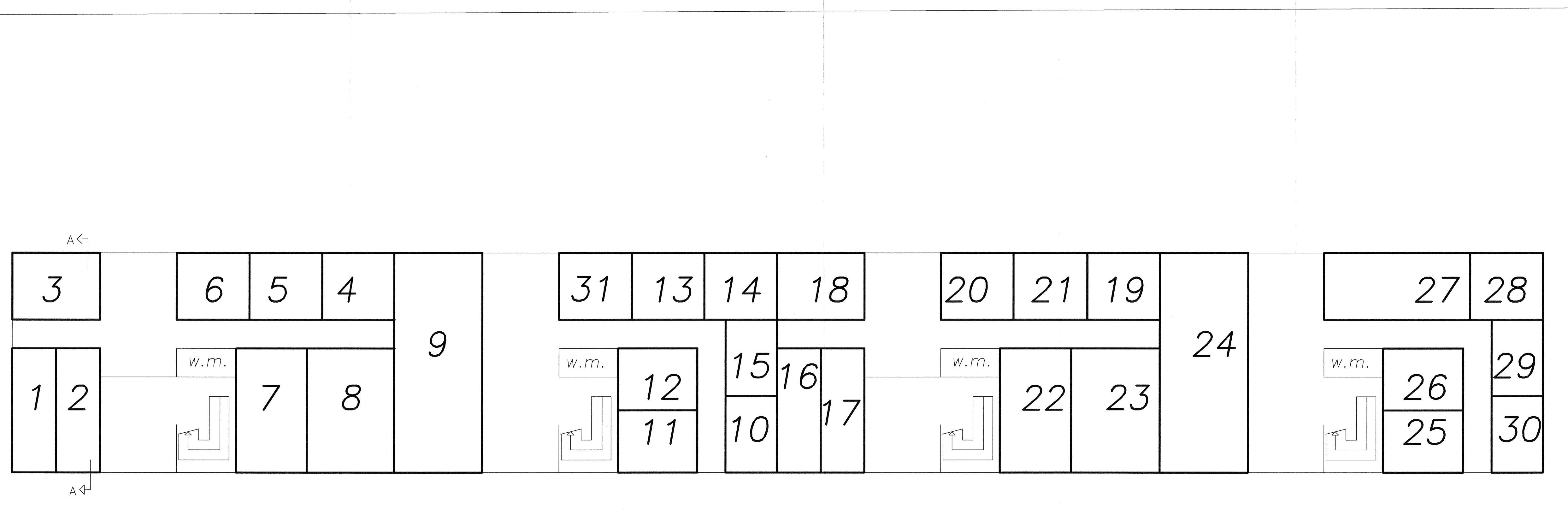
3e Verdieping
Schaal 1:100



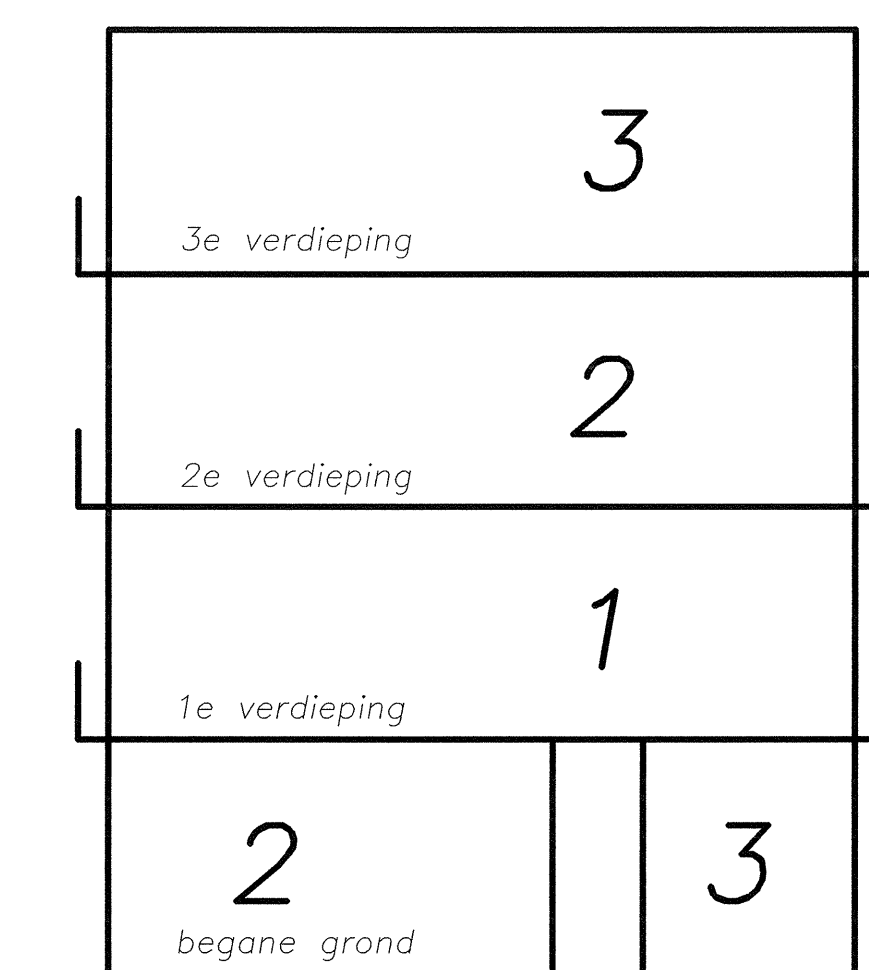
2e Verdieping
Schaal 1:100



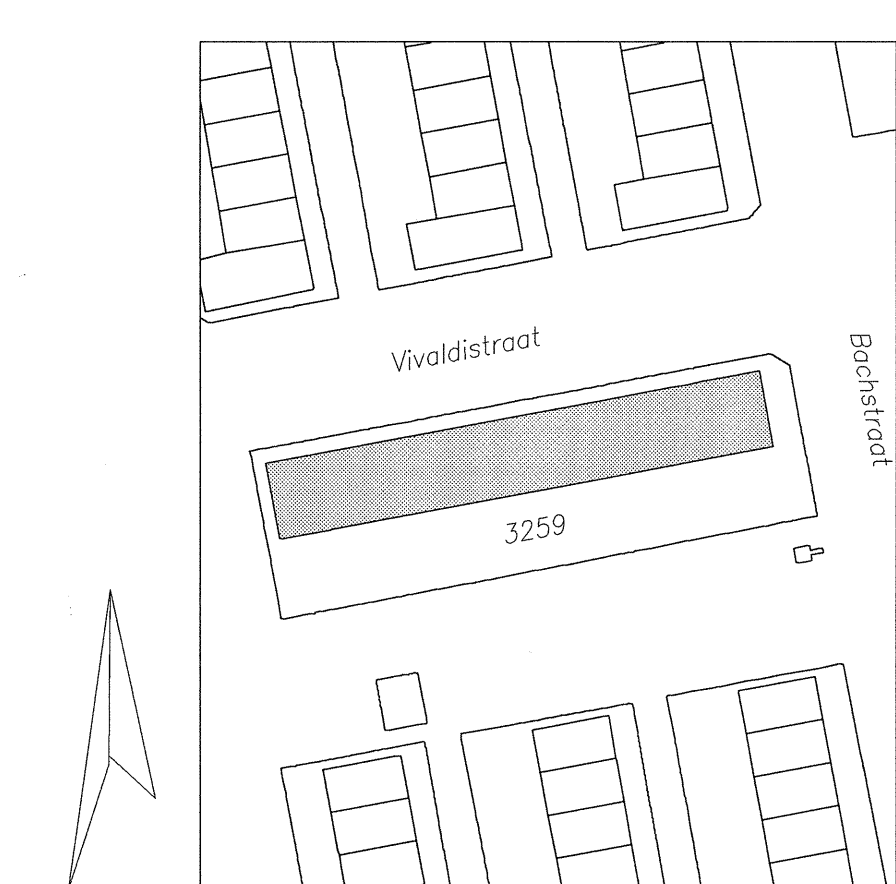
1e Verdieping
Schaal 1:100



Begane grond
Schaal 1:100



Doorsnede A-A



Situatie 1:1000
Vivaldijkstraat 2 t/m 60

Voorgenomen splitsing naar 31 appartementsrechten voor het perceel 3259
Sectie: 0
Kadastrale gemeente: Leiden
Gewaarmerkt:
Datum: 08-07-2009
De notaris: Mr. J. R. B. Heemstra



Splitsingsstekening Vivaldijkstraat 2 t/m 60 BG t/m 3e verdieping		Geleend door: ATC Amstelveen	
IN OPDRACHT VAN DSVZev		Tekeningnaam: 1 van 1	
Rijprooier 247 Postbus 137 2800 AC Capelle a/d IJssel tel: (010) 437 70 99 fax: (010) 437 00 35		Tekenaar: RK	
		Schaal: 1:100	
		Papierformaat: A0	
		Datum: 26-06-2009	
		Opsteller en uitgever:	

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Leiden O 5455 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20090710000027.

d.d.:10-07-2009

de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-07-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56924 nummer 200.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 20594FF5535F4BCA1ABB6A1B7740F554 toebehoort aan Heemstra Janbert Rudolf Bareld.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20090710000027.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.