DE JONG & DE NERÉE
NOTARISSEN

dossiernummer CN/LR/43764.01

VOLLEDIGE EN DOORLOPENDE TEKST
VAN HET REGLEMENT VAN
DE AKTE VAN SPLITSING
SAFFIERSTRAAT 1 TOT EN MET 191 TE ALPHEN AAN DEN RIJN

De ondergetekende:
mr. Caroline Emily Cecile Neering-de Nerée tot Babberich te 's-Gravenhage

verklaart:

dat het reglement van de akte van splitsing
Saffierstraat 1 tot en met 191 te Alphen aan den Rijn
bij akte op twintig april tweeduizend vijftien

verleden voor ondergetekende,

luidt overeenkomstig de aangehechte tekst.

Getekend te 's-Gravenhage, 20 april 2015.

mr. C.E.C. Neering-de Nerée tot Babberich * notaris te Den Haag *

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. **"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"**: **de gebouwen die in de splitsing zijn betrokken, hiervoor gedefinieerd als het Registergoed**;

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 **en/of de daarbij behorende tekening** niet bestemd zijn of bestemd worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

j. **"gemeenschappelijke zaken"**: alle zaken die bestemd zijn of bestemd worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;

k. **"grond"**: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;

l. **"huishoudelijk reglement"**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;

m. **"jaarrekening"**: de jaarrekening waarin een balans en een exploitatierekening met toelichting is opgenomen ;

n. **"jaarverslag"**: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;

o. **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte **en/of de daarbij behorende tekening** bestemd is/zijn of bestemd worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

p. **"raad van commissarissen"**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;

q. **"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 **en zoals opgenomen in deze akte**;

r. **"reservefonds"**: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

s. **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

t. **"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; en

u. **"voorzitter"**: de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich jegens elkaar gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid. 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 wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. **Indien er strijd bestaat tussen dit reglement en het huishoudelijk reglement, prevaleert dit reglement.**
   In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen.
   Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die onredelijke hinder veroorzaken, is zowel in gemeenschappelijke als in privé gedeelten verboden.
   Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en 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 die 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 dient 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 er 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 en gebruiker 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 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 zoals vermeld in de omschrijving van de appartementsrechten. De breukdelen zijn berekend op basis van vierkante meters vloeroppervlakte. Voor de bergingen geldt een afwijkende weging van vierkante meters. Voor de totstandkoming en de wijze waarop de breukdelen zijn berekend wordt verwezen naar een aan deze akte te hechten geschrift (bijlage).**
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, **met uitzondering van het hierna in het vijfde lid bepaalde.**
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval 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.
5. **In afwijking van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel komen de kosten als hierna bepaald voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten als aldaar vermeld. Het gebouw bestaat uit drie torens met elk negen verdiepingen, verbonden met twee tussengebouwen bestaande uit bedrijfsruimtes danwel woningen op de begane grond en woningen met galerijen op de eerste verdieping. Iedere toren beschikt over een lift met toebehoren, entrees, trappenhuizen en bellentableaus. De privé gedeelten van de tussengebouwen maken geen gebruik van deze zaken.**
   a. **De kosten van van onderhoud (groot en dagelijks onderhoud), herstel en vernieuwing van de liften met installaties en toebehoren, alsmede de entrees met voordeuren, trappen, trappenhuizen bellentableaus, brievenbussen en deuropenersystemen, behorende tot de torens, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 27, 32 tot en met 58 en 63 tot en met 179 en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in het tweede lid bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.**
   b. **De kosten van onderhoud (groot en dagelijks onderhoud), herstel en vernieuwing van het trappenhuis met galerij, toeganggevend tot de appartementsrechten met indexnummers 28 tot en met 31, alsmede de daarbij behorende brievenbussen, komen voor rekening van deze eigenaars en wel overeenkomstig breukdelen**

waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in het tweede lid bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

c. De kosten van onderhoud (groot en dagelijks onderhoud), herstel en vernieuwing van het trappenhuis met galerij, toeganggevend tot de appartementsrechten met indexnummers 59 tot en met 62, alsmede de daarbij behorende brievenbussen, komen voor rekening van deze eigenaars en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in het tweede lid bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

d. Het gebouw wordt nu verwarmd door blokverwarming en ook de warmwatervoorzienig is een collectieve installatie, waarop alle privé gedeelten zijn aangesloten. De vergadering kan in de toekomst besluiten de appartementsrechten met indexnummers 28 tot en met 31, 59 tot en met 62 en/of 180 tot en met 183 los te koppelen van de blokverwarming alsook de gemeenschappelijke warmwatervoorziening en deze privé gedeelten te voorzien van individuele installaties. Indien dit is besloten en deze privé gedeelten zijn losgekoppeld van deze installaties, behoeven zij niet meer bij te dragen aan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing hiervan, noch aan kosten van verbruik voor gemeenschappelijke gedeelten. Dit geldt ook indien slechts eén of een deel van deze privé gedeelten wordt losgekoppeld.

e. De kosten van groot en dagelijks onderhoud aan de groenvoorziening, behorend tot de privé gedeelten van de appartementsrechten met indexnumemr 180 tot en met 183 komen voor rekening van alle appartementsrechten, zolang deze privé gedeelten niet als zodanig in gebruik zijn genomen. Zodra één van de eigenaars het desbetreffende privé gedeeelte heeft ingericht als een terras bestemd voor privé gebruik, zullen de kosten van onderhoud voor eigen rekening komen. Het hiervoor vermelde met betrekking tot de appartementsrechten, waar een terras nog niet is gerealiseerd, blijft alsdan onverminderd van kracht.

f. Indien er een registratie van het warmteverbruik plaatsvindt, wordt door het bestuur een deskundige op het gebied van warmtemeting aangewezen. De door de aangewezen deskundige op te maken verdeling van de brandstofkosten voor verwarming en de vaststelling van de aansluitwaarde per gebruikseenheid, is bindend voor alle betrokkenen. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin onder deze letter, komen de brandstofkosten voor verwarming alsdan voor rekening van de desbetreffende eigenaars overeenkomstig de door de deskundige opgemaakte verdeling. Alle overige verwarmingskosten worden verdeeld naar de aansluitwaarde per gebruikseenheid.
Jaarlijks zullen de betrokken eigenaars, na vaststelling van de brandstofkosten, de verdeling daarvan, en de verdeling van de overige verwarmingskosten, van het bestuur een opgave ontvangen van hun aandeel in bedoelde kosten.
Indien mocht blijken dat het bedrag wegens verwarmingskosten, begrepen in het in een overeenkomstige periode door een eigenaar betaald voorschot, als hierna in artikel 11 bedoeld, verschilt met het bedrag van de volgens vorenbedoelde vaststelling en verdeling ten laste van die eigenaar komende verwarmingskosten, is

de eigenaar verplicht het te weinig betaalde bedrag binnen één maand na vaststelling daarvan op een nader door het bestuur aan te geven wijze aan de vereniging te voldoen, dan wel is de vereniging verplicht het teveel betaalde bedrag binnen één maand na vaststelling daarvan aan de eigenaar te restitueren. Het bepaalde als hierna in artikel 13 vermeld is overeenkomstig van toepassing;

g. indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten, blijkens opgave van verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in het eerste lid van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 9 eerste lid sub f in samenhang met artikel 15, eerste- en tweede lid, voor rekening van de betreffende eigenaars naar evenredigheid van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde;

h. indien de vergadering besluit tot het aangaan van één of meer verzekeringen, die slechts in het belang zijn van een deel van de eigenaren of appartementsrechten, zullen de daaraan verbonden kosten worden gedragen door de desbetreffende eigenaren, en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in het tweede lid bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

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

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars 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, vernieuwingen en vervangingen 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 aan 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 voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. 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 gezamenlijke 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. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene 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. **De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid.**
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. **Over gelden van het reservefonds kan slechts worden beschikt door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen danwel door de administratief beheerder 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 tweede en derde 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 voorschotbijdragen 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 **en vijfde lid.**
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. 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, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen 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 één 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 voor aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering geen 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 **en vijfde 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 aan de eigenaars worden terugbetaald, 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 (€ 10,00) 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, wordt zijn schuld 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, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien
2. 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. VERZEKERINGEN

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. **Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten)**. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten **(inclusief sloop- en opruimkosten)** van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
   De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar worden beperkt tot eenmaal per zes of tien jaar, afhankelijk van de gangbare normen bij de maatschappij waar de verzekering is afgesloten.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw **(zulks met een minimum van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00)** te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de 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 laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten,

gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) 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 van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen 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 schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 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.
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, **met inachtneming van het bepaalde in artikel 52 van deze akte.**
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 de gemeenschappelijke 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 schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, 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 algemene bergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden) en de hydrofoorinstallaties;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen 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 verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen 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.
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 het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen **en een reeds verleende toestemming intrekken.**
4. **Elektriciteitsvoorzieningen in het gangenstelsel bij de bergingen, zijn uitsluitend bestemd voor kortstondig gebruik. Het is mitsdien een eigenaar/gebruiker niet toegestaan hierop continu stroomtrekkende apparaten aan te sluiten, waaronder koelkasten en vrieskisten.**
5. **Fietsen mogen alleen worden gestald op de daartoe door de vergadering vastgestelde of vast te stellen plaats. Nadere regels kunnen worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement.**

6. **De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.**
7. **Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangelijnd in de gemeenschappelijke gedeelten bevinden. Nadere uitwerking hiervan kan plaatsvinden bij huishoudelijk reglement.**
8. 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. 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 privé gedeelten bevinden.
3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, **alarminstallaties,** luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
   Aanduidingen voor verkoop/verhuur van een privé gedeelte zijn uitdrukkelijk wel toegestaan.
   Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op de gerechtigde.
4. **Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden dergelijke voorzieningen behoorlijk te onderhouden.**
5. **In afwijking van het in het derde en vierde lid bepaalde, zijn de eigenaars van de privé gedeelten met indexnummers 180 tot en met 183 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden, wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken aan de gevel van hun privé gedeelten; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verbandhouden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend, noch knipperend licht verspreiden.**
   De eventueel vereiste vergunning dient door de eigenaars te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.
   Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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 en tweede 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, 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, **danwel mits de verwijdering de (constructieve) veiligheid van het gebouw niet vermindert.**

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, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan 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, kan het bestuur 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.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. **De bestemming is:**
   - **voor de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 89: woning;**
   - **voor de appartementsrechten met indexnummers 90 tot en met 179: berging.**
   - **voor de appartementsrechten met indexnummers 180 tot en met 183: bedrijfsruimte danwel woning.**
2. **Beroepsmatige erotiek en activiteiten op het gebied van geestverruimende middelen (waaronder begrepen de handel in drugs) en gokspelen zijn niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan een privé gedeelte te exploiteren als pension of kamerverhuurbedrijf.**
3. **Elektriciteitsvoorzieningen in een privé gedeelte met bestemming berging, zijn uitsluitend bestemd voor kortstondig gebruik. Het is mitsdien een eigenaar/gebruiker niet toegestaan hierop continu stroom trekkende apparaten aan te sluiten, waaronder koelkasten en vrieskisten.**
4. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met

toestemming van de vergadering. **De appartementsrechten met indexnummers 180 tot en met 183 mogen ook worden gebruikt als woning, mits de daartoe benodigde publiekrechtelijke vergunningen zijn verkregen.**

5. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.

Artikel 26

1. **De vloerbedekking van de privé gedeelten met bestemming woning dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het, in andere dan sanitaire ruimten of bergingen, niet toegestaan parket, stenen vloerbedekking en/of andere harde (vloer)bedekking aan te brengen, tenzij het parket, en/of andere harde vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en een contactgeluidsisolatie van de isolatie-index voor contactgeluiden (ICO) van tien decibel of meer wordt gewaarborgd, gebaseerd op de Nederlandse Norm (NEN). Een en ander dient desgewenst te worden aangetoond door een certificaat van goedkeuring afgegeven door TNO te Delft.**
2. **De eigenaars en gebruikers mogen geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.**
3. **Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.**
   De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.
4. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk **of bedrijfsmatig** 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 opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

De toestemming is niet vereist voor de eigenaren/gebruikers van de appartementsrechten met indexnummer 180 tot en met 183, voor zover de opslag geschiedt in het kader van de normale bedrijfsuitvoering danwel beroepsuitoefening en in overeenstemming met de daartoe van toepassing zijnde overheidsvoorschriften.

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.

Artikel 28

1. Iedere 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 afwerklagen van de 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.
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 de 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.

4. 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.
5. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

1. **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.**
2. **Iedere eigenaar en gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in artikel 17 tweede lid te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de privé gedeelten van de eigenaren aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens artikel 17 tweede lid. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen.**
3. **De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes.**

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.
4. **Indien er door werkzaamheden aan de balkonconstructie beschadigingen aan de afwerklagen van de balkons plaatsvinden, komen de kosten van herstel en vernieuwing van de afwerklagen van de balkons voor rekening van gezamenlijke eigenaars.**

Artikel 31

1. **Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte bestemd tot erf, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin/terras 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.**
2. **Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in op dit erf 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, duiventillen, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op het erf te plaatsen.

3. **Het is voorts niet geoorloofd om zonder toestemming van de vergadering tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.**
4. **De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke worden geplaatst/aangebracht, waardoor het draagvermogen van het onderliggende dak en/of de balkons wordt overtroffen, dit ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.**
5. **Tevens mogen op de balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.**
6. **Voorts is het niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering dierenhokken, duiventillen en andere bouwwerken op de balkons te plaatsen.**
7. **Tot slot is elke eigenaar en gebruiker van een tuin of balkon verplicht ervoor zorg te dragen dat eventueel aanwezig tuinmeubilair, bloempotten en andere zaken, zodanig worden gebruikt of na gebruik worden opgeborgen dat deze niet weg kunnen waaien.**

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 laten 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 en een kopie

of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
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 daartoe bevoegde rechter** op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
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.

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 de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig 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 het 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.

De artikelen 35 tot en met 37 zijn niet van toepassing op de gerechtigde. De artikelen 35 tot en met 37 zijn tevens niet van toepassing op een rechtsopvolger in de eigendom alleen en voor zover en voor zolang deze rechtsopvolger behoort tot het concern, waarvan de gerechtigde deel uitmaakt.

J. ONTZEGGING 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 huishoudelijk reglement, de eventuele regels als 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 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 een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een 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 verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. 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 **met inachtneming van het hierna in artikel 40a bepaalde.** Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.

Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de desbetreffende akte van levering te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt 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 terzake 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 terzake 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 terzake 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.

Artikel 40a

Beperking vervreemdingsbevoegdheid bergingen

1. **In aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in artikel 40 geldt ten aanzien van de bevoegdheid tot vervreemding de appartementsrechten met bestemming berging het in dit artikel bepaalde, waarbij met woning wordt bedoelt elk appartementsrecht met bestemming woning, derhalve niet de appartementsrechten met bestemming bedrijfsruimte danwel woning.**
2. **Het is de bedoeling dat geen woning wordt bezeten zonder tevens rechthebbende tot een berging te zijn, terwijl het tevens de bedoeling is dat uitsluitend eigenaars van woningen gerechtigd kunnen zijn tot bergingen. Mitsdien is het de eigenaars verboden om een berging afzonderlijk van hun woning te verkopen, zodanig dat na deze verkoop de betreffende eigenaar geen berging meer in eigendom heeft.**
3. **Indien een eigenaar het in dit artikel bepaalde niet of niet volledig nakomt dan wel het in dit artikel omschreven verbod overtreedt, verbeurt hij jegens de vereniging van eigenaars een boete, gelijk aan de vrije verkoopwaarde van de berging, met een minimum van**

vijfduizend euro (€ 5.000,00), ten aanzien waarvan het in dit artikel bepaalde niet nagekomen of overtreden wordt. De boete wordt verbeurd door het enkele feit der overtreding, zonder dat rechterlijke tussenkomst of een nadere ingebrekestelling vereist zal zijn. Het verbeuren van de boete laat het vorderen van meer geleden schade, door één of meer eigenaars en/of de vereniging, onverlet.

4. **Het bepaalde in dit artikel geldt niet in geval van gedwongen verkoop/executoriale verkoop door een hypotheekhouder als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.**

L. OVERTREDINGEN

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet nakoming van de bepalingen uit de wet, het reglement, 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, die de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij deze akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. **De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Saffierstraat 1 tot en met 191 (oneven nummers) te Alphen aan den Rijn"; zij is gevestigd te Alphen aan den Rijn. De vereniging kan handelen onder de naam: VvE De Saffier.**
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair 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. De gelden van het reservefonds **kunnen** worden gedeponeerd 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.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden te Alphen aan den Rijn, op een door het bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, 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 tenminste 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 drie 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 al dan niet uit de eigenaars de voorzitter.
   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 die 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 tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - 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.
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, die moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en die worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen **vier** 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 maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: tienduizend (10.000).**
   Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt, zoals vermeld in de omschrijving van elk appartementsrecht.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval 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 daartoe bevoegde rechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar 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 48 eerste lid.
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of 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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte 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 volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft die 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.a. **De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet bij of krachtens dit reglement aan het bestuur toekomt.** De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

1.b. **De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8, vijfde lid, voor rekening komen van een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van die appartementsrechten. Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaars bevoegd zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.**

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, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
   c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde 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/derde 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 oproeping 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 zesde lid bepaalde tot het doen

van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, die door het bestuur te dier 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 **is in deze akte opgenomen in artikel 8 vijfde lid** of dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglemen.
10. **De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering.**

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.
   Voor de eerste maal wordt het bestuur benoemd bij deze akte.
2. **Het bestuur dient de vereniging van eigenaars in te schrijven in het Handelsregister.**
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.
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.
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 een nader door de vergadering vast te stellen 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. Voorzover 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 een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste **één** maal 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 tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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.
11. **Het bestuur is verplicht eenmaal per jaar aan de vergadering rekening en verantwoording af te leggen van haar beheer over het afgelopen boekjaar.**

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 **gedurende de wettelijke bewaartermijnen** worden bewaard door het bestuur.

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. **Deze (administratief) beheerder kan worden benoemd bij deze akte.**
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 tenminste 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 dagen;
   b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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 tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder of 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.

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 besluit van de vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde 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 grondeigenaar. 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 besluit van de vergadering 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. ONDERSPLITSING

Artikel 63

Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen. Ondersplitsing van de appartementsrechten met indexnummers 180 tot en met 183 is echter wel toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering.

S. INDEX

Artikel 64

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 15, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S, te publiceren Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op basis tweeduizend zes is honderd (2006=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Komt de consumentenprijsindex, als hiervoor bedoeld, te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Aan
De Jong & De Neree Notarissen
'S-GRAVENHAGE

kadaster

Bewijs van in depotname

Onderwerp
Verzoek tot in depotname stuk

Uw kenmerk
tekening 43764

Geachte relatie,

Op 15-04-2015 om 14.15 uur is in depot genomen het volgende depotstuk: 20150414000116.

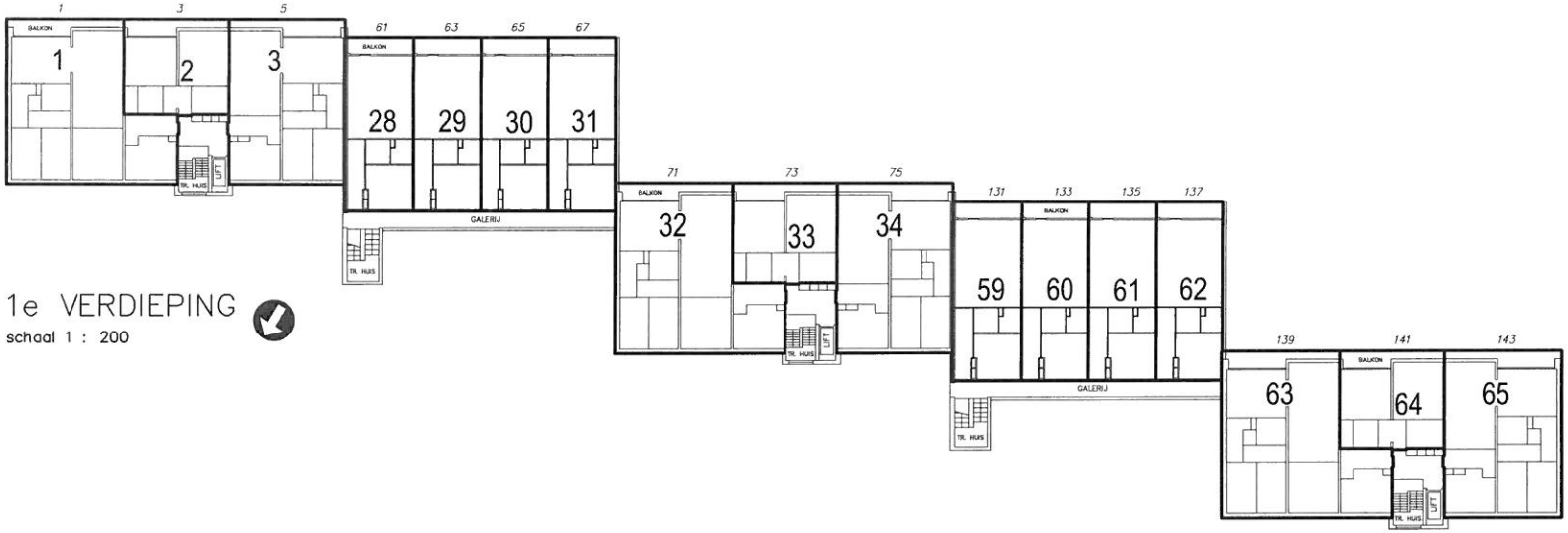
De ondertekenaar van het stuk is: Caroline Emily Cecile Neering-de Neree tot Babberich.

De in depotname betreft het volgende depotstuk: Depotstuk (Digitaal) tekening 43764.pdf. Uw referentie: tekening 43764.

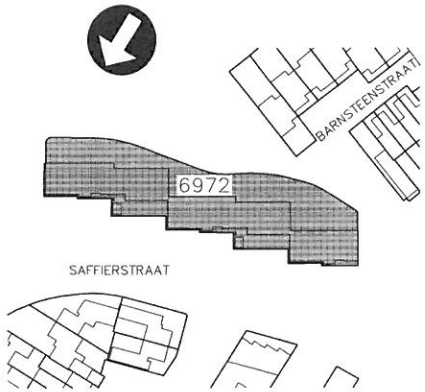
Aanvulling: De hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Oudshoorn sectie C nummer 10587A

Met vriendelijke groeten,

Mr. W.F.L. van der Bruggen
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

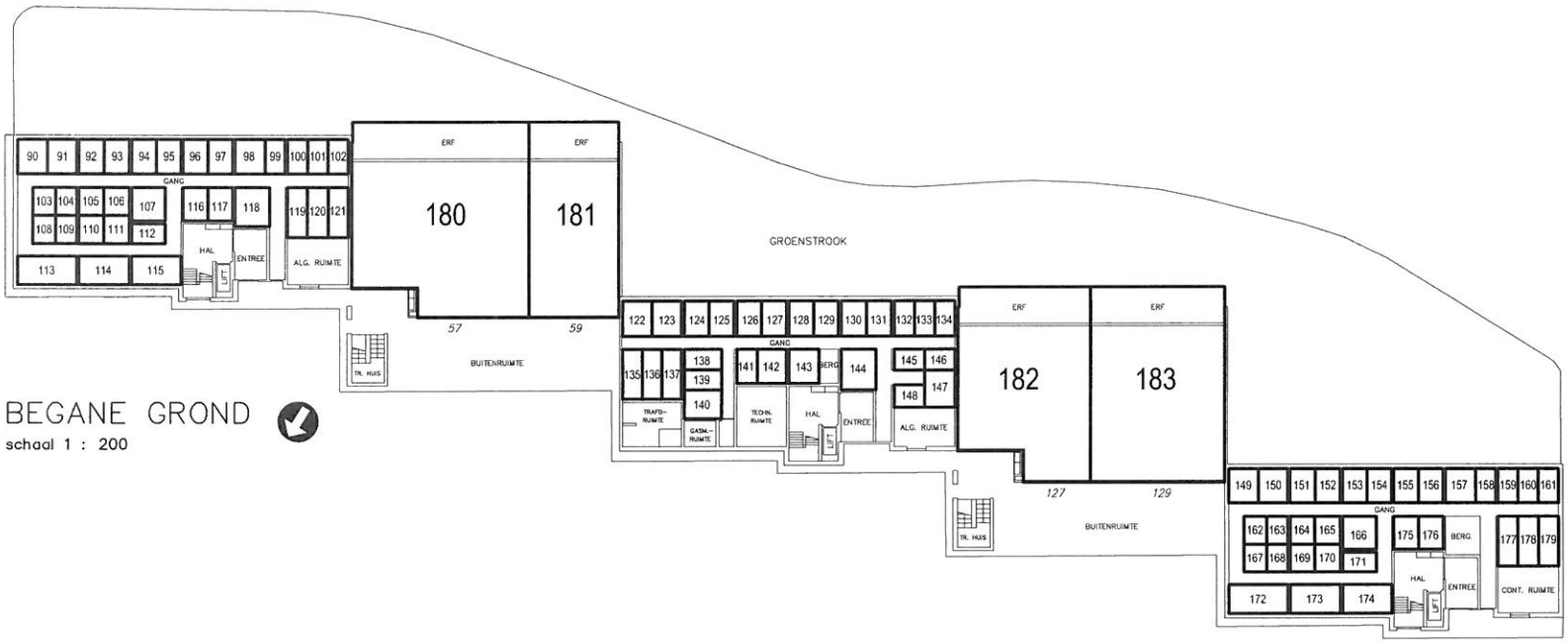


1e VERDIEPING
schaal 1 : 200



SITUATIE SCHAAL 1 : 500

0 m. 10 m. 20 m. 30 m. 40 m.



BEGANE GROND
schaal 1 : 200

0 m. 5 m. 10 m. 15 m. 20 m. 25 m. 30 m. 35 m.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1 t/m 183, ZOALS AANGEGEVEN OP DE BLADEN 1 t/m 4 VAN HET KADASTRALE PERCEEL gemt. OUDSHOORN sectie C nr. 6972.

TE DEN HAAG,

DE NOTARIS,

ONDERGETEKENDE, BEWAARDER VAN HET KADASTER, VERKLAART DAT VOOR HET IN DE SPLITSING TE BETREKKEN PERCEEL GEMEENTE OUDSHOORN sectie C nr. 6972 DE COMPLEXAANDUIDING IS: .....A.

DE BEWAARDER,

SPLITSING

BLAD 1 van 4

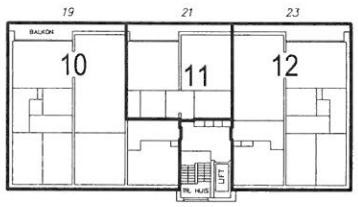
project	:	ALPHEN AAN DE RIJN, SAFFIERSTRAAT.
nivo	:	BEGANE GROND EN 1e VERDEPING.
onderdeel	:	SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

datum:	24-2-2015	26-2-2015	12-3-2015	20-3-2015	schaal:	1 : 200	projectnr.:	1283
23-3-2015	25-3-2015							
14-4-2015								

FORMAAT A1

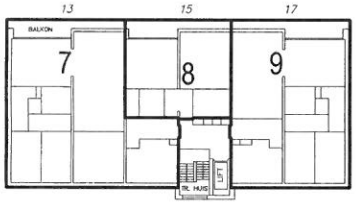
HENDRIKX teken & adviesburo bv

Akersteenweg 196A, 6227AC Maastricht
tel. 043-3540207 mob. 06-50656910
hendrikxadvies@home.nl



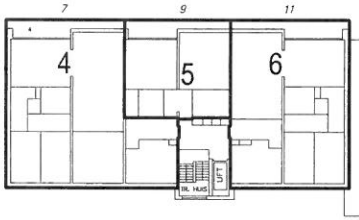
4e VERDIEPING

schaal 1 : 200

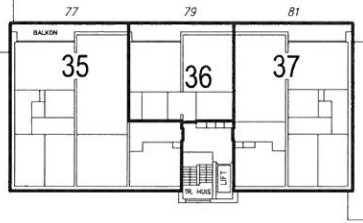


3e VERDIEPING

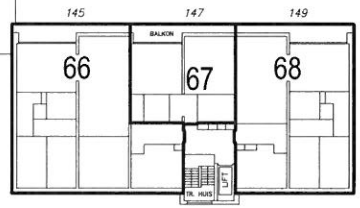
schaal 1 : 200



PLAT DAK



PLAT DAK



2e VERDIEPING

schaal 1 : 200

0 m. 5 m. 10 m. 15 m. 20 m. 25 m. 30 m. 35 m.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1 t/m 183, ZOALS AANGEGEVEN OP DE BLADEN 1 t/m 4 VAN HET KADASTRALE PERCEEL gemt. OUDSHOORN sectie C nr. 6972.

TE DEN HAAG,

DE NOTARIS.

SPLITSING

ONDERGETEKENDE, BEWAARDER VAN HET KADASTER, VERKLAART DAT VOOR HET IN DE SPLITSING TE BETREKKEN PERCEEL GEMEENTE OUDSHOORN sectie C nr. 6972 DE COMPLEXAANDUIDING IS: .....A.

DE BEWAARDER,

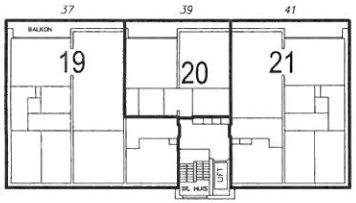
BLAD 2 van 4

project	:	ALPHEN AAN DE RIJN, SAFFIERSTRAAT.
nivo	:	2e T/M 4e VERDIEPING
onderdeel	:	SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

datum:	24-2-2015	26-2-2015	12-3-2015	26-3-2015	schaal: 1 : 200	projectnr.: 1283
23-3-2015	25-3-2015					
14-4-2015						

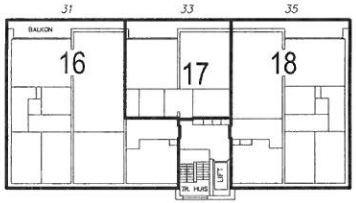
FORMAAT A1

HENDRIKX
teken & adviesburo bv
Akersteenweg 106A, 6227AC Maastricht
tel. 043-3540207 mob. 06-30636910
hendrikxadvies@bsmail



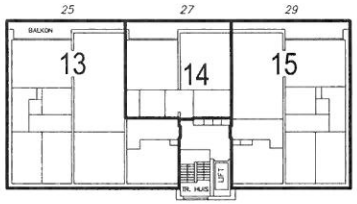
7e VERDIEPING

schaal 1 : 200



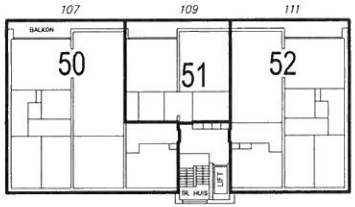
6e VERDIEPING

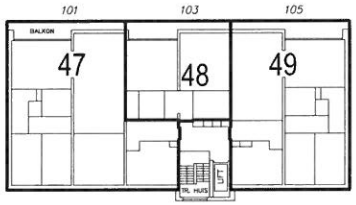
schaal 1 : 200

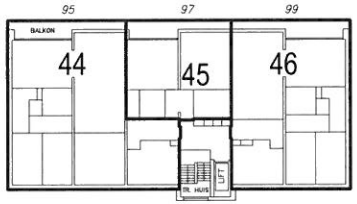


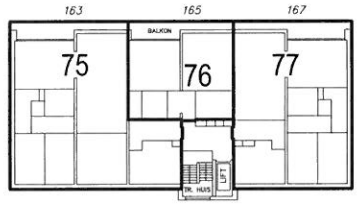
5e VERDIEPING

schaal 1 : 200









0 m. 5 m. 10 m. 15 m. 20 m. 25 m. 30 m. 35 m.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1 t/m 183, ZOALS AANGEGEVEN OP DE BLADEN 1 t/m 4 VAN HET KADASTRALE PERCEEL gemt. OUDSHOORN sectie C nr. 6972.

TE DEN HAAG,

DE NOTARIS,

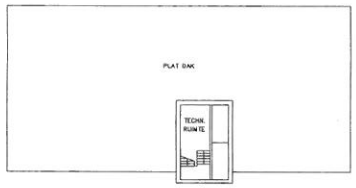
SPLITSING

ONDERGETEKENDE, BEWAARDER VAN HET KADASTER, VERKLAART DAT VOOR HET IN DE SPLITSING TE BETREKKEN PERCEEL GEMEENTE OUDSHOORN sectie C nr. 6972 DE COMPLEXAANDUIDING IS: .....A.

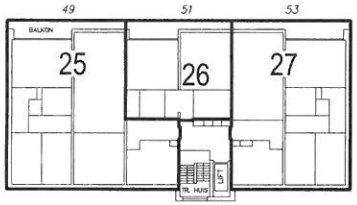
DE BEWAARDER,

BLAD 3 van 4

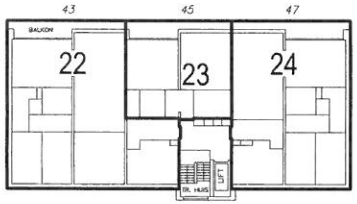
project	:	ALPHEN AAN DE RIJN, SAFFIERSTRAAT.					
nivo	:	5e T/M 7e VERDIEPING					
onderdeel	:	SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN					
datum:	24-2-2015	26-2-2015	12-3-2015	20-3-2015	schaal:	1 : 200	projectnr.: 1283
23-3-2015	25-3-2015	FORMAAT A1	HENDRIKX teken & adviesbureau bv		Akersteenweg 106A, 6227AC Maastricht tel. 043-3340207 mob. 06-50656910 hendrikxadviesbureau.nl		
14-4-2015							



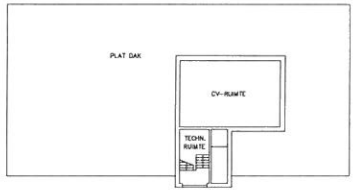
DAKVERDIEPING
schaal 1 : 200

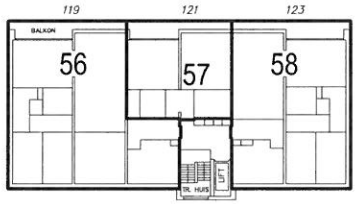


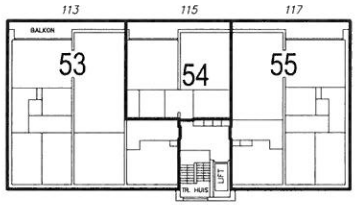
9e VERDIEPING
schaal 1 : 200

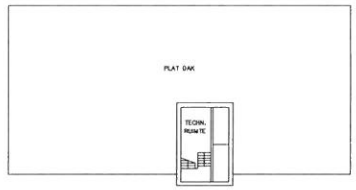


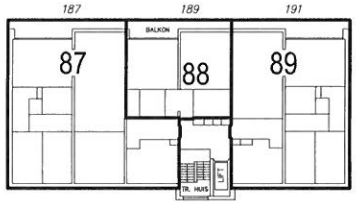
8e VERDIEPING
schaal 1 : 200

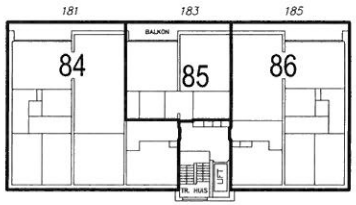












0 m. 5 m. 10 m. 15 m. 20 m. 25 m. 30 m. 35 m.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1 t/m 183, ZOALS AANGEGEVEN OP DE BLADEN 1 t/m 4 VAN HET KADASTRALE PERCEEL gemt. OUDSHOORN sectie C nr. 6972.

TE DEN HAAG,

DE NOTARIS,

SPLITSING

ONDERGETEKENDE, BEWAARDER VAN HET KADASTER, VERKLAART DAT VOOR HET IN DE SPLITSING TE BETREKKEN PERCEEL GEMEENTE OUDSHOORN sectie C nr. 6972 DE COMPLEXAANDUIDING IS: .....A.

DE BEWAARDER,

BLAD 4 van 4

project	:	ALPHEN AAN DE RIJN, SAFFIERSTRAAT.				
nivo	:	8e, 9e EN DAKVERDIEPING				
onderdeel	:	SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN				
datum:	24-3-2015	26-2-2015	12-3-2015	20-3-2015	schaal: 1 : 200	projectnr.: 1283
23-3-2015	25-3-2015					
14-4-2015						

FORMAAT A1

HENDRIKX teken & adviesburo bv

Akersteenweg 106A, 6227AC Maastricht
tel. 043-3540207 mob. 06-50656910
hendrikxadvies@home.nl

ALPHEN a.d. RIJN — werknr. 1283 — blad: 1-6 — datum: 250315

voorstel verdeling rechten (1 t/m 183)

splitsing

NIVO	1e VERDIEPING	2e VERDIEPING	3e VERDIEPING	4e VERDIEPING	5e VERDIEPING	6e VERDIEPING	7e VERDIEPING	8e VERDIEPING	9e VERDIEPING	totaal	RELATIEF BREUKDEEL	VOORSTEL AANDEEL	
App. nr.													
1	144,4									144,4	138,3	138	-0,3
2	63,2									63,2	60,5	61	0,5
3	119,5									119,5	114,4	114	-0,4
4		144,4								144,4	138,3	138	-0,3
5		63,2								63,2	60,5	61	0,5
6		119,5								119,5	114,4	114	-0,4
7			144,4							144,4	138,3	138	-0,3
8			63,2							63,2	60,5	61	0,5
9			119,5							119,5	114,4	114	-0,4
10				144,4						144,4	138,3	138	-0,3
11				63,2						63,2	60,5	61	0,5
12				119,5						119,5	114,4	114	-0,4
13					144,4					144,4	138,3	138	-0,3
14					63,2					63,2	60,5	61	0,5
15					119,5					119,5	114,4	114	-0,4
16						144,4				144,4	138,3	138	-0,3
17						63,2				63,2	60,5	61	0,5
18						119,5				119,5	114,4	114	-0,4
19							144,4			144,4	138,3	138	-0,3
20							63,2			63,2	60,5	61	0,5
21							119,5			119,5	114,4	114	-0,4
22								144,4		144,4	138,3	138	-0,3
23								63,2		63,2	60,5	61	0,5
24								119,5		119,5	114,4	114	-0,4
25									144,4	144,4	138,3	138	-0,3
26									63,2	63,2	60,5	61	0,5
27									119,5	119,5	114,4	114	-0,4
28	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
29	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
30	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
31	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
32	144,4									144,4	138,3	138	-0,3
33	63,2									63,2	60,5	61	0,5
34	119,5									119,5	114,4	114	-0,4
35		144,4								144,4	138,3	138	-0,3
TOTAAL	947,0	471,5	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	3708,2	3550,9	3548	-2,9

de berekening is gebaseerd op de oppervlakten van de appartementsrechten
zoals deze zijn weergegeven in de splitsingstekening(en).

ALPHEN a.d. RIJN — werknr. 1283 — blad: 2-6 — datum: 250315

voorstel verdeling rechten (1 t/m 183)

splitsing

NIVO	1e VERDIEPING	2e VERDIEPING	3e VERDIEPING	4e VERDIEPING	5e VERDIEPING	6e VERDIEPING	7e VERDIEPING	8e VERDIEPING	9e VERDIEPING	totaal	RELATIEF BREUKDEEL	VOORSTEL AANDEEL	
App. nr.													
36		63,2								63,2	60,5	61	0,5
37		119,5								119,5	114,4	114	-0,4
38			144,4							144,4	138,3	138	-0,3
39			63,2							63,2	60,5	61	0,5
40			119,5							119,5	114,4	114	-0,4
41				144,4						144,4	138,3	138	-0,3
42				63,2						63,2	60,5	61	0,5
43				119,5						119,5	114,4	114	-0,4
44					144,4					144,4	138,3	138	-0,3
45					63,2					63,2	60,5	61	0,5
46					119,5					119,5	114,4	114	-0,4
47						144,4				144,4	138,3	138	-0,3
48						63,2				63,2	60,5	61	0,5
49						119,5				119,5	114,4	114	-0,4
50							144,4			144,4	138,3	138	-0,3
51							63,2			63,2	60,5	61	0,5
52							119,5			119,5	114,4	114	-0,4
53								144,4		144,4	138,3	138	-0,3
54								63,2		63,2	60,5	61	0,5
55								119,5		119,5	114,4	114	-0,4
56									144,4	144,4	138,3	138	-0,3
57									63,2	63,2	60,5	61	0,5
58									119,5	119,5	114,4	114	-0,4
59	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
60	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
61	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
62	73,2									73,2	70,1	70	-0,1
63	144,4									144,4	138,3	138	-0,3
64	63,2									63,2	60,5	61	0,5
65	119,5									119,5	114,4	114	-0,4
66		144,4								144,4	138,3	138	-0,3
67		63,2								63,2	60,5	61	0,5
68		119,5								119,5	114,4	114	-0,4
69			144,4							144,4	138,3	138	-0,3
70			63,2							63,2	60,5	61	0,5
TOTAAL	619,9	509,8	534,7	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	7335,2	7024,0	10000	-2,1

de berekening is gebaseerd op de oppervlakten van de appartementsrechten
zoals deze zijn weergegeven in de splitsingstekening(en).

ALPHEN a.d. RIJN — werknr. 1283 — blad: 3-6 — datum: 250315

voorstel verdeling rechten (1 t/m 183)

splitsing

NIVO	BEGANE GROND	3e VERDIEPING	4e VERDIEPING	5e VERDIEPING	6e VERDIEPING	7e VERDIEPING	8e VERDIEPING	9e VERDIEPING	totaal	RELATIEF BREUKDEEL	VOORSTEL AANDEEL	
App. nr.												
71		119,5							119,5	114,4	114	-0,4
72			144,4						144,4	138,3	138	-0,3
73			63,2						63,2	60,5	61	0,5
74			119,5						119,5	114,4	114	-0,4
75				144,4					144,4	138,3	138	-0,3
76				63,2					63,2	60,5	61	0,5
77				119,5					119,5	114,4	114	-0,4
78					144,4				144,4	138,3	138	-0,3
79					63,2				63,2	60,5	61	0,5
80					119,5				119,5	114,4	114	-0,4
81						144,4			144,4	138,3	138	-0,3
82						63,2			63,2	60,5	61	0,5
83						119,5			119,5	114,4	114	-0,4
84							144,4		144,4	138,3	138	-0,3
85							63,2		63,2	60,5	61	0,5
86							119,5		119,5	114,4	114	-0,4
87								144,4	144,4	138,3	138	-0,3
88								63,2	63,2	60,5	61	0,5
89								119,5	119,5	114,4	114	-0,4
90	6,3								6,3	6,0	6	0,0
91	6,3								6,3	6,0	6	0,0
92	5,3								5,3	5,1	5	-0,1
93	5,3								5,3	5,1	5	-0,1
94	5,2								5,2	5,0	5	0,0
95	5,2								5,2	5,0	5	0,0
96	5,3								5,3	5,1	5	-0,1
97	5,3								5,3	5,1	5	-0,1
98	6,5								6,5	6,2	6	-0,2
99	4,2								4,2	4,0	4	0,0
100	4,3								4,3	4,1	4	-0,1
101	4,3								4,3	4,1	4	-0,1
102	4,3								4,3	4,1	4	-0,1
103	4,0								4,0	3,8	4	0,2
104	3,7								3,7	3,5	4	0,5
105	4,3								4,3	4,1	4	-0,1
TOTAAL	79,8	119,5	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	327,1	9497,1	9094,1	10000	-2,2

de berekening is gebaseerd op de oppervlakten van de appartementsrechten zoals deze zijn weergegeven in de splitsingstekening(en).

ALPHEN a.d. RIJN — werknr. 1283 — 4-6 — datum: 250315

voorstel verdeling rechten (1 t/m 183)

splitsing

NIVO	BEGANE GROND			totaal	RELATIEF BREUKDEEL	VOORSTEL AANDEEL	
App. nr.							
106	4,5			4,5	4,3	4	-0,3
107	7,0			7,0	6,7	7	0,3
108	4,0			4,0	3,8	4	0,2
109	3,7			3,7	3,5	4	0,5
110	4,3			4,3	4,1	4	-0,1
111	4,5			4,5	4,3	4	-0,3
112	4,2			4,2	4,0	4	0,0
113	10,6			10,6	10,2	11	0,8
114	9,0			9,0	8,6	9	0,4
115	8,8			8,8	8,4	9	0,6
116	5,1			5,1	4,9	5	0,1
117	5,1			5,1	4,9	5	0,1
118	8,5			8,5	8,1	8	-0,1
119	6,2			6,2	5,9	6	0,1
120	6,2			6,2	5,9	6	0,1
121	6,3			6,3	6,0	6	0,0
122	6,5			6,5	6,2	6	-0,2
123	6,5			6,5	6,2	6	-0,2
124	5,5			5,5	5,3	5	-0,3
125	5,5			5,5	5,3	5	-0,3
126	5,5			5,5	5,3	5	-0,3
127	5,5			5,5	5,3	5	-0,3
128	5,4			5,4	5,2	5	-0,2
129	5,4			5,4	5,2	5	-0,2
130	5,6			5,6	5,4	6	0,6
131	5,6			5,6	5,4	6	0,6
132	4,5			4,5	4,3	4	-0,3
133	4,5			4,5	4,3	4	-0,3
134	4,5			4,5	4,3	4	-0,3
135	6,1			6,1	5,8	6	0,2
136	6,1			6,1	5,8	6	0,2
137	6,1			6,1	5,8	6	0,2
138	4,8			4,8	4,6	5	0,4
139	4,7			4,7	4,5	5	0,5
140	6,7			6,7	6,4	7	0,6
TOTAAL	203,0	0,0	0,0	9700,1	9288,5	10000	2,6

de berekening is gebaseerd op de oppervlakten van de appartementsrechten zoals deze zijn weergegeven in de splitsingstekening(en).

ALPHEN a.d. RIJN					werknr.	1283	
voorstel verdeling rechten (1 t/m 183)					blad:	5-6	
splitsing					datum:	250315	
NIVO	BEGANE GROND			totaal	RELATIEF BREUKDEEL	VOORSTEL AANDEEL	
App. nr.							
141	4,4			4,4	4,2	4	-0,2
142	6,2			6,2	5,9	6	0,1
143	6,3			6,3	6,0	6	0,0
144	8,8			8,8	8,4	9	0,6
145	4,0			4,0	3,8	4	0,2
146	4,0			4,0	3,8	4	0,2
147	7,0			7,0	6,7	7	0,3
148	4,3			4,3	4,1	4	-0,1
149	6,3			6,3	6,0	6	0,0
150	6,3			6,3	6,0	6	0,0
151	5,3			5,3	5,1	5	-0,1
152	5,3			5,3	5,1	5	-0,1
153	5,2			5,2	5,0	5	0,0
154	5,2			5,2	5,0	5	0,0
155	5,3			5,3	5,1	5	-0,1
156	5,3			5,3	5,1	5	-0,1
157	6,5			6,5	6,2	6	-0,2
158	4,2			4,2	4,0	4	0,0
159	4,3			4,3	4,1	4	-0,1
160	4,3			4,3	4,1	4	-0,1
161	4,3			4,3	4,1	4	-0,1
162	4,0			4,0	3,8	4	0,2
163	3,7			3,7	3,5	4	0,5
164	4,3			4,3	4,1	4	-0,1
165	4,5			4,5	4,3	4	-0,3
166	7,0			7,0	6,7	7	0,3
167	4,0			4,0	3,8	4	0,2
168	3,7			3,7	3,5	4	0,5
169	4,3			4,3	4,1	4	-0,1
170	4,5			4,5	4,3	4	-0,3
171	4,2			4,2	4,0	4	0,0
172	10,6			10,6	10,2	11	0,8
173	9,0			9,0	8,6	9	0,4
174	8,8			8,8	8,4	9	0,6
175	5,1			5,1	4,9	5	0,1
TOTAAL	190,5	0,0	0,0	9890,6	9470,9	10000	2,6

de berekening is gebaseerd op de oppervlakten van de appartementsrechten zoals deze zijn weergegeven in de splitsingstekening(en).

ALPHEN a.d. RIJN					werknr.	1283	
voorstel verdeling rechten (1 t/m 183)					blad:	6-6	
splitsing					datum:	250315	
NIVO	BEGANE GROND	1/5 ONBEBOUWD		totaal	RELATIEF BREUKDEEL	VOORSTEL AANDEEL	
App. nr.							
176	5,1			5,1	4,9	5	0,1
177	6,2			6,2	5,9	6	0,1
178	6,5			6,5	6,2	6	-0,2
179	6,3			6,3	6,0	6	0,0
180	163,2	8,0		171,2	163,9	164	0,1
181	89,0	4,0		93,0	89,1	90	0,9
182	119,4	6,0		125,4	120,1	121	0,9
183	132,8	6,0		138,8	132,9	133	0,1
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
				0,0	0,0		0,0
TOTAAL	528,5	24,0	0,0	10443,1	10000,0	10000	1,9

e berekening is gebaseerd op de oppervlakten van de appartementsrechter zoals deze zijn weergegeven in de splitsingstekening(en).