

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN DA VINCI (WONINGEN) TE ALPHEN AAN DEN RIJN

door : Da Vinci Alphen aan den Rijn B.V.
dossier : 20052773-3/BW

Op zevenentwintig juni tweeduizend zes verscheen voor mij, mr. Johan Wolterink, notaris te Alphen aan den Rijn:

mevrouw Brenda Nathalie Wassenburg-Bloos, notarisklerk, geboren te Nieuwkoop op zeventien september negentienhonderd vijfenzeventig per adres: Alphen aan den Rijn, Hazeveld 30, (postcode 2405 AE), handelend als gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Da Vinci Alphen aan den Rijn B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende te Zoetermeer, Baron de Coubertinlaan 5 (postcode 2719 EN), Correspondentieadres: Postbus 7317, 2701 AH Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister te 's-Gravenhage onder nummer 27272511;

Da Vinci Alphen aan den Rijn B.V. hierna te noemen: **de vennootschap**.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de comparante voornoemd blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van splitsing, vandaag verleden voor mij, notaris. De comparante verklaarde te willen overgaan tot **ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN** van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.1 en gaf daartoe te kennen als volgt:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven registergoed onder te splitsen in appartementsrechten, waardoor in dat appartementsrecht afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privégebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars.

INHOUD VAN DEZE AKTE:

- verklaringen ter verduidelijking van het bij deze akte beoogde rechtsgevolg;
- de omschrijving van de verkrijging van het bij deze akte in appartementsrechten te splitsen registergoed;
- de omschrijving van de nieuw te vormen appartementsrechten en van het aandeel daarvan in het ondergesplitste appartementsrecht;
- het reglement van splitsing, waarin opgenomen de rechten en verplichtingen van de eigenaars van de appartementsrechten en het functioneren van de vereniging van eigenaars met betrekking tot het in de ondersplitsing betrokken recht;
- bijzondere bepalingen met betrekking tot het gebruik en de vervreemding van de appartementsrechten.

VERKLARINGEN VOORAF

1. Bij akte van splitsing in appartementsrechten (de hoofdsplitsing) vandaag verleden voor mij, notaris, zijn door de vennootschap gesplitst in appartementsrechten overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek de percelen aan de Euromarkt 2 tot en met 164 (even nummers) te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummers 7711 en 7712. De vennootschap wenst het na te melden bij de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht onder te splitsen als bedoeld in artikel 5:106 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Het bij de hoofdsplitsing vastgestelde reglement bevat geen bepalingen die ondersplitsing als hiervoor bedoeld in de weg staan of daaraan voorwaarden verbinden.
2. De vennootschap is uitsluitend rechthebbende tot:
 - " **Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van**

achtenvijftig (58) woningen gelegen op de derde tot en met tiende verdieping met achtenvijftig (58) bergingen op de begane grond, trappenhuis en liften, plaatselijk bekend Euromarkt nummers 50 tot en met 164 (even nummers) te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.1, uitmakende het elfduizend vierhonderd vijftwintig/vierentwintigduizend zeshonderd vijfenveertigste (11.425/24.645) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de grond en het daarop in aanbouw zijnde woon/winkelcomplex met parkeerplaatsen, gelegen aan de Euromarkt te Alphen aan den Rijn, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummers 7711 en 7712, samen groot negenenvijftig are eenennegentig centiare; "

hierna ook te noemen: "het registergoed".

2. De vennootschap wenst over te gaan tot ondersplitsing van het registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 5:106 lid 2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: "het Wetboek".
3. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt; op die tekening zijn met de doorlopende nummers 6 tot en met 63 aangegeven de begrenzing van de gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
4. Op deze tekening, die aan deze akte zal worden gehecht, heeft de bevoegde bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een goedkeurende verklaring gesteld en voorts voorzien van de complexaanduiding: 7714 A.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Titel

Het registergoed is door de vennootschap verkregen door levering krachtens koop. Van deze levering blijkt uit een akte op twintig juni tweeduizend zes verleden voor mij, notaris.

Deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Zoetermeer op eenentwintig juni tweeduizend zes, in deel 50057 nummer 198.

Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

De akte maakt geen melding van bezwarende erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek, dan wel bij kettingbeding aan rechtsopvolgers op te leggen persoonlijke verplichtingen, tenzij uit deze akte anders blijkt.

VOORBELASTING

Het registergoed is niet met hypotheek of beslag bezwaard.

SPLITSING REGISTERGOED

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend eenentwintig/eenhonderdduizendste (1.021/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 1), plaatselijk bekend Euromarkt 50 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.6;
2. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend driehonderd zestien/eenhonderdduizendste (1.316/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 1A), plaatselijk bekend Euromarkt 52 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie

- A, nummer 7714 A.7;
3. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd achttien/eenhonderdduizendste (818/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 2), plaatselijk bekend Euromarkt 54 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.8;
 4. Het onderappartementsrecht, uitmakende het vijfhonderd tweeënvijftig/eenhonderdduizendste (552/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 3), plaatselijk bekend Euromarkt 58 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.9;
 5. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd tweeëntwintig/eenhonderdduizendste (822/100.000) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 3A), plaatselijk bekend Euromarkt 56 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.10;
 6. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd vijftien/eenhonderdduizendste (815/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 4), plaatselijk bekend Euromarkt 68 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.11;
 7. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd tweeëntwintig/eenhonderdduizendste (822/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 4A), plaatselijk bekend Euromarkt 70 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.12;
 8. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd vijftien/eenhonderdduizendste (815/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 5), plaatselijk bekend Euromarkt 66 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.13.
 9. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd achttien/eenhonderdduizendste (818/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 6), plaatselijk bekend Euromarkt 72 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.14;
 10. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonderd achtenzeventig/eenhonderdduizendste (1.878/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 7), plaatselijk bekend Euromarkt 74

- te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.15;
11. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonder achtenzestig/eenhonderdduizendste (1.868/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 8), plaatselijk bekend Euromarkt 88 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.16;
 12. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend vierhonderdzesentwintig/eenhonderdduizendste (1.426/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 9), plaatselijk bekend Euromarkt 90 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.17;
 13. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend eenhonderd negenenvijftig/eenhonderdduizendste (1.159/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 10), plaatselijk bekend Euromarkt 92 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.18;
 14. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend eenhonderd drieënzestig/eenhonderdduizendste (1.163/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 11), plaatselijk bekend Euromarkt 120 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.19;
 15. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend eenhonderd negenenvijftig/eenhonderdduizendste (1.159/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 12), plaatselijk bekend Euromarkt 118 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.20;
 16. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonder zevenenveertig/eenhonderdduizendste (1.847/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 13), plaatselijk bekend Euromarkt 116 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.21;
 17. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonder negentig/eenhonderdduizendste (1.890/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en dakterras gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 14), plaatselijk bekend Euromarkt 60 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.22;
 18. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonder vierentachtig/eenhonderdduizendste (1.884/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping

- met berging op de begane grond (bouwnummer 15), plaatselijk bekend Euromarkt 64 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.23;
19. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd vijftwintig/eenhonderdduizendste (825/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 15A), plaatselijk bekend Euromarkt 62 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.24;
 20. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonderd vierentachtig/eenhonderdduizendste (1.884/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 16), plaatselijk bekend Euromarkt 76 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.25;
 21. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd vijftwintig/eenhonderdduizendste (825/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 17), plaatselijk bekend Euromarkt 78 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.26;
 22. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonderd zevenenzestig/eenhonderdduizendste (1.867/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 18), plaatselijk bekend Euromarkt 80 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.27;
 23. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonderd eenenzeventig/eenhonderdduizendste (1.871/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 19), plaatselijk bekend Euromarkt 94 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.28;
 24. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend vierhonderd dertig/eenhonderdduizendste (1.430/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 20), plaatselijk bekend Euromarkt 96 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.29;
 25. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend eenhonderd eenenzestig/eenhonderdduizendste (1.161/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 21), plaatselijk bekend Euromarkt 98 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.30;
 26. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend eenhonderd vijfenzestig/eenhonderdduizendste (1.165/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het

- uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 22), plaatselijk bekend Euromarkt 128 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.31;
27. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend eenhonderd eenenzestig/eenhonderdduizendste (1.161/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 23), plaatselijk bekend Euromarkt 126 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.32;
 28. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend tweehonderd achtentwintig/eenhonderdduizendste (1.228/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 24), plaatselijk bekend Euromarkt 122 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.33;
 29. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend achteenvijftig/eenhonderdduizendste (2.058/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 25), plaatselijk bekend Euromarkt 124 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.34;
 30. Het onderappartementsrecht, uitmakende het drieduizend achthonderd/eenhonderdduizendste (3.800/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en dakterras gelegen op de vijfde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 26), plaatselijk bekend Euromarkt 82 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.35;
 31. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend zeshonderd vijfnegentig/eenhonderdduizendste (2.695/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 27), plaatselijk bekend Euromarkt 84 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.36;
 32. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend eenhonderd drieënveertig/eenhonderdduizendste (2.143/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 28), plaatselijk bekend Euromarkt 100 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.37;
 33. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend tweehonderd achtenveertig/eenhonderdduizendste (1.248/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 29), plaatselijk bekend Euromarkt 102 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.38;
 34. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend tweehonderd zevenenvijftig/eenhonderdduizendste (1.257/100.000) onverdeeld aandeel in de

- gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 30), plaatselijk bekend Euromarkt 134 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.39;
35. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend tweehonderd achttien/eenhonderdduizendste (1.218/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 31), plaatselijk bekend Euromarkt 136 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.40;
36. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend tweeënzestig/eenhonderdduizendste (2.062/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 32), plaatselijk bekend Euromarkt 138 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.41;
37. Het onderappartementsrecht, uitmakende het drieduizend achtennegentig/eenhonderdduizendste (3.098/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en dakterras gelegen op de zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 33), plaatselijk bekend Euromarkt 86 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.42;
38. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend eenhonderd vierenveertig/eenhonderdduizendste (2.144/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 34), plaatselijk bekend Euromarkt 108 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.43;
39. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend vijfhonderd zesennegentig/eenhonderdduizendste (1.596/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimtes gelegen op de vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 35), plaatselijk bekend Euromarkt 106 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.44;
40. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend zeshonderd twee/eenhonderdduizendste (1.602/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimtes gelegen op de vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 36), plaatselijk bekend Euromarkt 104 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.45;
41. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend zeshonderd zeven/eenhonderdduizendste (1.607/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimtes gelegen op de vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 37), plaatselijk bekend Euromarkt 132 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.46;
42. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend zeshonderd

- drie/eenhonderdduizendste (1.603/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimtes gelegen op de vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 38), plaatselijk bekend Euromarkt 130 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.47;
43. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend tweehonderd zevenentwintig/eenhonderdduizendste (1.227/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 39), plaatselijk bekend Euromarkt 140 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.48;
44. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend zestig/eenhonderdduizendste (2.060/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, gelegen op de zesde verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 40), plaatselijk bekend Euromarkt 142 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.49;
45. Het onderappartementsrecht, uitmakende het drieduizend driehonderd zesenzeventig/eenhonderdduizendste (3.376/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en dakterras, gelegen op de zevende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 41), plaatselijk bekend Euromarkt 110 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.50;
46. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonderd tweeëntachtig/eenhonderdduizendste (1.882/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zevende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 42), plaatselijk bekend Euromarkt 112 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.51;
47. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend achthonderd negenenzeventig/eenhonderdduizendste (1.879/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zevende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 43), plaatselijk bekend Euromarkt 144 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.52;
48. Het onderappartementsrecht, uitmakende het achthonderd zevenennegentig/eenhonderdduizendste (897/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zevende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 44), plaatselijk bekend Euromarkt 146 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.53;
49. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend vijfenveertig/eenhonderdduizendste (1.045/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zevende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 44A), plaatselijk bekend Euromarkt 148 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.54;

50. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend vierenvijftig/eenhonderdduizendste (2.054/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zevende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 45), plaatselijk bekend Euromarkt 150 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.55;
51. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend negenhonderd drieëndertig/eenhonderdduizendste (2.933/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en dakterras gelegen op de achtste verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 46), plaatselijk bekend Euromarkt 114 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.56;
52. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend vierhonderd negenentwintig/eenhonderdduizendste (2.429/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de achtste verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 47), plaatselijk bekend Euromarkt 152 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.57;
53. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend negenhonderd vijftien/eenhonderdduizendste (1.915/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de achtste verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 48), plaatselijk bekend Euromarkt 154 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.58;
54. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend vierenvijftig/eenhonderdduizendste (2.054/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de achtste verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 49), plaatselijk bekend Euromarkt 156 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.59;
55. Het onderappartementsrecht, uitmakende het drieduizend vijfhonderd achtendertig/eenhonderdduizendste (3.538/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en dakterras gelegen op de negende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 50), plaatselijk bekend Euromarkt 158 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.60;
56. Het onderappartementsrecht, uitmakende het eenduizend negenhonderd zestien/eenhonderdduizendste (1.916/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de negende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 51), plaatselijk bekend Euromarkt 160 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.61;
57. Het onderappartementsrecht, uitmakende het tweeduizend vierenvijftig/eenhonderdduizendste (2.054/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de negende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 52), plaatselijk bekend Euromarkt 162 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den

Rijn, sectie A, nummer 7714 A.62;

58. Het onderappartementsrecht, uitmakende het vijfduizend eenhonderdttwintig/eenhonderdduizendste (5.120/100.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en dakterras gelegen op de tiende verdieping met berging op de begane grond (bouwnummer 53), plaatselijk bekend Euromarkt 164 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7714 A.63.

De appartementsrechten behoren alle aan de vennootschap toe.

REGLEMENT

Als reglement bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Wetboek zal gelden het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd tweeënegig verleden voor de waarnemer van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam met de wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna cursief zijn aangegeven. Aldus aangepast luidt de tekst als volgt:

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het *breukdeel* als hiervoor bij de omschrijving van elk *onderappartementsrecht* is vermeld.
De breukdelen zijn vastgesteld op basis van de beschikbare vloeroppervlakte in vierkante meters per appartementsrecht, waarbij de oppervlakten van de bergingen voor veertig procent (40%) meetellen en de oppervlakten van de buitenruimtes voor twintig procent (20%), welke oppervlakten zijn teruggerekend naar breukdelen, waarvan de noemer eenhonderdduizend (100.000) bedraagt.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. 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.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, *de energiekosten*, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, 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 het gemeenschappelijke installaties betreft;
 - i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht 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.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Ter vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten

behoefte van dat reservefonds.

Het eerste boekjaar loopt vanaf heden en eindigt op eenendertig december van dit kalenderjaar.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, *zal dit overschot worden overgebracht naar het reservefonds*, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, *tenzij de vergadering anders besluit*.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van *tien euro* (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 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 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
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 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeltheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten

gezaamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw 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. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 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, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
 "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
 Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
 Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schade-penningen 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 ondergetekenden.
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van *tweeduizend vijfhonderd euro* (€ 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
 Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen

ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde 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 bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig en voor zover niet behorend tot de gedeelten en zaken die gemeenschappelijk zijn in de hoofdsplitsing:
 - a. de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties *en de verwarmingsinstallaties* met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

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 of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van 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 onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

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

Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig *de bestemming als bij dat appartementsrecht is omschreven*. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

In het huishoudelijk reglement zullen hiervoor nadere regels gesteld worden.

6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
8. *De privéterrassen en –balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nooit zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht die het draagvermogen van die terrassen, van het onderliggende dak of van het balkon overschrijden, om schade aan de balkons, plafonds en de daken te voorkomen.*

Ook zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de aangrenzende privégedeelten niet meer optimaal is.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, *het onderhoud en vernieuwing van de individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het schilderwerk van radiatoren.* Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. *Met betrekking tot de appartementsrechten die mede rechtgeven op het gebruik van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende.* *Als wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid werd bepaald.*
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en

gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

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

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

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

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

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

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele

huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per 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 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.

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

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

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze

waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij 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 een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
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. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan *zal daarover de wettelijke rente verschuldigd zijn.*
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 30

1. *Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.*
2. *De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Woningen appartementencomplex DaVinci gelegen aan de Euromarkt te Alphen aan den Rijn" en de vereniging is gevestigd te Alphen aan den Rijn.*
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er wordt een reservefonds gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. *De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.*
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de ver-

gadering en één bestuurder na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. *De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds in vastrentende waarden.*
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats *in de gemeente Alphen aan den Rijn*.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering 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 één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet mede 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 punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. *Het totaal aantal stemmen wordt vastgesteld op eenhonderd negenentwintig (129) stemmen, te weten:*
 - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 26 en 53 elk een (1) stem, en
 - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 54, 58 en 61 elk twee (2) stemmen, en
 - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 34, 36, 37, 41, 43, 49, 55, 56, 57, 59 en 62 elk drie (3) stemmen, en
 - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 35, 42,

50 en 60 elk (vier) stemmen, en

- voor de eigenaar met indexnummer 63 zes (6) stemmen.

De stemverhouding is globaal gebaseerd op het breukdeel van de appartementsrechten, waarbij de oppervlakten van de bergingen voor veertig procent (40%) meetellen en de oppervlakten van de buitenruimtes voor twintig procent (20%). Met dien verstande dat:

- aan elk van de appartementsrechten, met een bruto vloeroppervlakte tot eenhonderd vierkante meter (100 m²), een (1) stem is toegekend;

- aan elk van de appartementsrechten, met een bruto vloeroppervlakte van eenhonderd vierkante meter (100 m²) tot tweehonderd vierkante meter (200 m²), twee (2) stemmen zijn toegekend;

- aan elk van de appartementsrechten, met een bruto vloeroppervlakte van tweehonderd vierkante meter (200 m²) tot driehonderd vierkante meter (300 m²), drie (3) stemmen zijn toegekend;

- aan elk van de appartementsrechten, met een bruto vloeroppervlakte van driehonderd vierkante meter (300 m²) tot vierhonderd vierkante meter (400 m²), vier (4) stemmen,

- aan het appartementsrecht met een bruto vloeroppervlakte van vijfhonderd vierkante meter (500 m²) tot zeshonderd vierkante meter (600 m²), zes (6) stemmen.

Het stemrecht in de hoofdsplitsing zal namens de eigenaren van onderappartementsrechten worden uitgebracht door een daartoe in de jaarlijkse vergadering van de Vereniging van Eigenaars aan te wijzen persoon.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

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 gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

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

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde

tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te 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 lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 lid 5.

Zodanige overeenkomsten kunnen niet worden aangegaan indien de daaruit voortvloeiende verplichtingen zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene (op)levering van het op het registergoed te stichten gebouw, tenzij die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten aan derden is overgedragen.

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een

nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
8. *Indien en voorzover door het bestuur een persoon is benoemd, die (onder meer) zal worden belast met de administratie van de financiële gang van zaken binnen de vereniging, zal deze persoon bevoegd zijn namens het bestuur van de vereniging aan derden de door de wet vereiste verklaringen af te geven.*

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte

zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 45

Wijziging akte van ondersplitsing

Deze akte van ondersplitsing kan worden gewijzigd met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:139 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat een besluit als bedoeld in artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek een meerderheid behoeft van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen als vermeld in artikel 34 lid 2.

Artikel 46

Voor de eerste keer wordt tot bestuurder van de vereniging van eigenaren benoemd: DaVinci Alphen aan den Rijn B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende te Zoetermeer, Baron de Coubertinlaan 5, postcode 2719 EN.

Artikel 47

Ondersplitsing in appartementsrechten

Ondersplitsing in appartementsrechten kan slechts geschieden na voorafgaande toestemming van de vereniging van eigenaars. Van deze toestemming zal blijken uit een besluit van de vergadering van de vereniging van eigenaars overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 lid 5.

Artikel 48

Ten aanzien van alle appartementsrechten voornoemd is het navolgende nog van toepassing.

In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing een daarbij ontstaan onderappartementsrecht wordt geleverd, zal ter uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling annex boete- en kettingbeding worden opgenomen, luidende als volgt:

Het is een eigenaar zonder vooraf verkregen toestemming van de vergadering van eigenaars, niet toegestaan het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats annex motoropstelplaats annex mindervalidenparkeerplaats, hierna te noemen: "de bijzaak", te vervreemden of te belasten met beperkte genotsrechten waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit geschiedt tegelijkertijd met het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning, hierna te noemen: "de hoofdzaak", waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is.

Hetzelfde verbod is van toepassing ten aanzien van de hoofdzaak wanneer niet tegelijkertijd over de bijzaak wordt beschikt.

Indien een eigenaar gemeld verbod overtreedt, verbeurt hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars. De geldboete beloopt een bedrag als jaarlijks wordt vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars. De geldboete wordt verbeurd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

De eigenaar is verplicht op straffe van verbeurte van dezelfde boete aan de vereniging van eigenaars, bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen:

- a. alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van eigenaars als hiervoor omschreven.

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging van eigenaars over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, doch dienen altijd bij iedere beschikkingshandeling als voormeld te worden opgelegd, bedongen en aangenomen

zodat gemeld verbod en gemelde verplichtingen weer effectief worden indien en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand geraken.

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn evenmin van toepassing in geval van ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats annex motoropstelplaats annex mindervalidenparkeerplaats, beide deel uitmakende van het registergoed.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant/partij is, voor zover vereist, door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Alphen aan den Rijn op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur vijf minuten.

(Volgt ondertekening)

Ondergetekende, mr. Johan Wolterink, notaris te Alphen aan den Rijn, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte van splitsing een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

