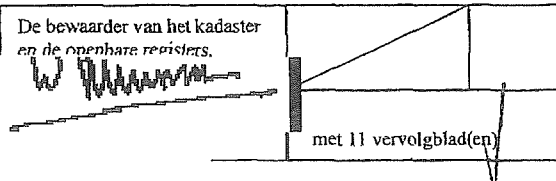


Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	
024 59082/145 13-12-2010 09:00 Zwart mr. A.M. / 52646azms spl2			
Aant	 met 11 vervolgblad(en)		
11 volbladen	*20101213001350*		

Hyp. 4

52646azms spl2

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Vandaag, acht december tweeduizend tien, verscheen voor mij, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg: _____

te dezer zake handelend als schriftelijk gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Niersman Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Voorschoten, met adres 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28086817. Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht.

De verschenen persoon verklaart: _____

dat Niersman Projectontwikkeling B.V., hierna ook te noemen: "Niersman", eigenaar is van een perceel grond, gelegen aan de Rooseveltstraat 8 en 10 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5520, groot zesendertig are, achtenzeventig centiare, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien februari tweeduizend tien in deel 57922, nummer 45, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op achttien februari tweeduizend tien verleden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg; _____

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

dat daartoe het te stichten gebouw is uitgelegd in een tekening, waarop de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van het complex, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en als zodanig deel uitmaken van een appartementsrecht, duidelijk zijn aangegeven en bedoelde gedeelten doorlopend zijn genummerd met een Arabisch cijfer, welk plan aan deze akte zal worden gehecht, en welk plan is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare registers op één december tweeduizend tien; _____

dat blijkens gemelde tekening de complexaanduiding van het te splitsen perceel is 5522-A van de kadastrale gemeente Leiden, sectie O; _____

dat het gebouw met toebehoren zal omvatten de volgende achttien (18) appartementsrechten, die met de appartementsindexcijfers 1 tot en met 18 zijn aangeduid op voormelde tekening en nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt: _____

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, de eerste en de tweede verdieping, alsmede acht parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-1; _____

Aantekeningen:

2. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-2;-----
3. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-3;-----
4. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-4;-----
5. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-5;-----
6. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-6;-----
7. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-7;-----
8. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-8;-----
9. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-9;-----
10. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-10;-----
11. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-11;-----
12. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-12;-----
13. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-13;-----
14. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste

- verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-14; -----
15. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui---
tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste
verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-15; -----
16. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui---
tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste
verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-16; -----
17. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui---
tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste
verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-17, -----
18. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui---
tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, de eerste --
en tweede verdieping, alsmede acht parkeerplaatsen, kadastraal ---
bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-18, -----
- tot al welke appartementsrechten Niersman gerechtigd is. -----

Vervolgens verklaart de verschenen persoon over te gaan tot vorgemelde ---
splitsing in appartementsrechten en vaststelling van het navolgende Regle ---
ment, als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: -----

REGLEMENT

A. Definities -----

Artikel 1 -----

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

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

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplich- ting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening --- van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----

Artikel 2

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 1 en 18, ieder voor zeshonderd twintig/drieduizend achthonderd tweeënvijftigste gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 2, 6, 7, 12, 13 en 17, ieder voor tweehonderd twaalf/drieduizend achthonderd tweeënvijftigste gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15 en 16, ieder voor eenhonderd vierendertig/drieduizend achthonderd tweeënvijftigste gedeelte.
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
 3. De eigenaars zijn, voor de navolgende breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering van de bestuursvergoeding als bedoeld in artikel 3 sub c, die door de eigenaars voor gelijke delen zal worden gedragen.

De eigenaar van appartementsindexcijfers 1 en 18 voor tweehonderd vijf/eenduizend zevenhonderd zestiende gedeelte;

De eigenaars van de appartementsindexcijfers 2, 6, 7, 12, 13 en 17, ieder voor eenhonderd zes/eenduizend zevenhonderd zestiende gedeelte;

De eigenaars van de appartementsindexcijfers 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15 en 16, ieder voor zevenenzestig/eenduizend zevenhonderd zestiende gedeelte.

Voorts zal Niersman Projectontwikkeling B.V. niet bijdragen aan het reservefonds behoudens voor door haar eventueel verhuurde appartementsrechten.
 4. Ondersplitsing, als bedoeld in artikel 106 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is toegestaan.
 5. Alle kosten die betrekking hebben op een privé-gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.**

Artikel 3

- Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder a Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 121 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging, waaronder de bestuursvergoeding van het bestuur.
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde;

- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. 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. Het eerste boekjaar begint op de datum, waarop de vereniging van rechtswege ontstaat, en eindigt op de eenendertigste december dat volgt op het kalenderjaar, waarin de vereniging van rechtswege is ontstaan. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar. Onder de lasten wordt begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid 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 het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering besluit het tekort geheel of gedeeltelijk ten laste van een algemene reserve te brengen.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een twaalfde gedeelte van het bedoelde aandeel bij vooruitbetaling aan de vereniging te voldoen.
3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde

voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden ---
verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in --
lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.-----

Een voorschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort ----
dient binnen één maand te worden aangezuiverd. -----

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, be---
rekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeis ----
baarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijf euro -----
(€ 5,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. --
Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----

Artikel 28 is ten aanzien van de uit hoofde van dit artikel verschuldigde ---
bedragen 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 eerstge ----
noemde voor wat betreft het verschuldigde, de kosten, schaden en inte ---
rest. -----

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 bui ---
ten rechte, aan de vereniging te vergoeden.-----

Artikel 7

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

E. Verzekeringen

Artikel 8

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

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

In afwijking van het vorenstaande geschiedt het verzekeren van glas door
en voor rekening van de eigenaars.-----

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 be -
staat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de ver---
zekeraar.-----

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 vijf --- de lid wordt nageleefd. ---
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereen---
komsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren scha ---
depenningen, indien deze een bedrag gelijk aan een procent van de ver ---
zekerde 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 31 derde
tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande
dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de we ---
deropbouw, onverminderd artikel 136 vierde lid Boek 5 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 ver ---
zuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of --
gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de ---
schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel ---
van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzeke ---
raar. ---
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten ---
als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule be ---
vatten: ---
*"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in ---
appartementenrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. ---
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de ---
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ---
ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou ---
hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. ---
Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, ---
mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, ---
een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel ---
waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van
deze terug te vorderen. ---*
Ingeval van toepassing van artikel 136 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk
Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van ---
aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. ---
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elf duizend drie honderd
vijf en veertig euro (€ 11.345,00) 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 onder---
getekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.. " ---

- dan wel een clause van overeenkomstige strekking respectievelijk een -
 waarin de desbetreffende verzekeraar(s) de hoogte van elf duizend drie --
 honderd vijf en veertig euro (€ 11.345,00) heeft/hebben aangepast. -----
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het
 bepaalde in artikel 136 tweede tot en met vierde lid Boek 5 van het Bur --
 gerlijk Wetboek en artikel 138 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van ----
 toepassing, met dien verstande, dat uitkering van het aan iedere eigenaar
 toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kun----
 nen 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 119 tweede lid Boek 5 van het Burgerlijk --
 Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering --
 verplicht. -----
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzeke-----
 ringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffen--
 de eigenaar. -----
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en
 gemeenschappelijke gedeelten**-----

Artikel 9-----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ----
 worden uitsluitend gerekend: -----
- a. de grond van het in het splitsing betrokken kadastrale perceel, (met
 inbegrip van de riolering, de verlichting (voor zover niet aangesloten
 op alle individuele meterkasten), de bestrating, de terreinafschei-----
 dingen, de beplantingen, de funderingen, het geraamte, de staal----
 constructie en andere constructieve gedeelten van het gebouw, het
 dak met dakbedekking, de buitengevels met de ramen, kozijnen en --
 deuren, het (algemene) reclamebord en de verlichting daarvan en --
 de algemene rioolpompen (beide aangesloten op de meterkast van
 A1, maar voor gezamenlijke rekening); -----
- b. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de lei---
 dingen voor gas en (blus en drink)water en verder de electriciteit- ---
 en telefoonleidingen, alles voor zover die installaties met de daarbij
 behorende leidingen niet dienstbaar zijn aan één appartements----
 recht. -----
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 privé --
 gedeelten bevinden. -----

Artikel 10-----

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

Artikel 11-----

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en 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 128 Boek 5 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 hier voor niet zijn bestemd.
2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
3. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, buitenverlichting, (schotel)antennes, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
In afwijking van het hiervoor in dit lid bepaalde is het een eigenaar van een bedrijfsunit toegestaan een naambord casu quo reclameaanduiding aan te brengen op de daarvoor bestemde plaats op de buitengevel van zijn privé gedeelte.
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.

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de servicekosten. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijzigingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

Kosten van onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van zich in een privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke zaken die zijn veranderd en/of

aangebracht zonder toestemming van de vergadering, komen voor rekening --- van de eigenaar van het privé gedeelte waarin deze zich bevinden, onvermin --- derd het recht van de vergadering herstel in oude toestand van, en op kosten -- van de betrokken eigenaar te vorderen. -----

Artikel 15 -----

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rech --- ten. -----

Artikel 16 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers - aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeel- ten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover de -- ze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf, bezoekers 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 daaraan gegeven bestemming, welke bedrijfsruimte -- is. -----
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met -- toestemming (al dan niet onder voorwaarden) 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 119 tweede lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----
5. Opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen - is niet geoorloofd. -----
6. Vloerbelasting mag op de begane grond niet hoger zijn dan eenduizend -- kilogram per vierkante meter (1.000 kg/m²), en op de verdiepingen niet --- hoger dan vijfhonderd kilogram per vierkante meter (500 kg/m²). -----
7. De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd als parkeerplaats. Opslag, --- ook van oude auto's, pallets en dergelijke, is verboden. -----

Artikel 18 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te - onderhouden. -----
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker 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 voorzover 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 gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging. -----

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. -----

Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 121 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. -----

5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaar of gebruiker, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----

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

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

Artikel 19 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----

2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte moet de gemeenschappelijke zaken en installaties, als bedoeld in artikel 9, hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, televisie, telefoon, met bijbehorende meters en installaties alsmede andere, aangebracht of aan te brengen voorzieningen gedogen. -----
Hetzelfde geldt voor reclame-installaties en andere installaties, zoals air conditioning. -----

3. Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte moet de voorzieningen welke in een privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé-gedeelte gedogen. -----

Artikel 20 -----

Het voortbrengen van geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. -----

Nadere uitwerking hiervan kan plaats vinden in het 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.
4. Alle zich in een privé-gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé-gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaars van laatstbedoeld privé-gedeelte.

Artikel 22

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 23

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

6. Voor de periode dat Niersman eigenaar is, is het in dit artikel 23 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de (het) aan Niersman toebehorende appartementsrecht(en). -----

Artikel 24 -----

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 aan -- getekende 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 zal zijn dan een bedrag, overeenko-- mende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffen - de privé-gedeelte. -----
3. Voor de periode dat Niersman eigenaar is, is het in dit artikel 24 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de (het) aan Niersman toebehorende appartementsrecht(en). -----

Artikel 25 -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé----- gedeelten niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 23 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 23 bedoelde verklaring getekend te -- hebben of zonder de in artikel 24 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de ge----- meenschappelijke 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 ge -- meenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd wor -- den. -----
4. Voor de periode dat Niersman eigenaar is, is het in dit artikel 25 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de (het) aan Niersman toebehorende appartementsrecht(en). -----

1. Ontzegging van het gebruik van privé-gedeelten -----

Artikel 26 -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk ----- reglement of de eventuele regels, als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eige ----- naars 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 ont-- vangen 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 pri-- vé-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 oproe -- ping van de eigenaar. -----
De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de -- vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gere-- zen 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 wor -- den genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. ---- Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangete-- kende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appar-- tementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. -----
De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben -- geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet -- eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. -----
Beroep op de rechter ingevolge artikel 130 Boek 5 van het Burgerlijk Wet-- boek 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 vol -- doet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem ge-- stelde borgtocht. -----
- J. **Vervreemding van een appartementsrecht** -----
- Artikel 27 -----
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----

- Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperk te rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erf ----- pacht. -----
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 voorschotbij --- dragen, als bedoeld in artikel 37 zevende lid, en de definitieve bijdragen --- die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, als be --- doeld in artikel 37 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedu --- rende hetwelk hij eigenaar was. -----
- Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van ande --- re 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 over --- eenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. -----
 6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. -----
 7. Indien de vereniging terzake van de vervreemding, als bedoeld in lid 1 --- van dit artikel, financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief --- beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. -----
 8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. -----
- K. Overtredingen** -----
- Artikel 28** -----
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 waar --- schuwing 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, onvermin --- derd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daar --- toe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, wel --- ke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. -----
 3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. -----
 4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. -----
- L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van --- eigenaars** -----
- I. ALGEMENE BEPALINGEN** -----
- Artikel 29** -----
1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld --- in artikel 112 eerste lid onder Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars De Witte Roos I".
De vereniging is gevestigd te Leiden.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en wel met name het beheer van het gebouw zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin en ter bestrijding van de verwachte kosten op grond van het te maken onderhoudsplan. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 37 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, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 lid 3.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering 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 vergadering en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, mits die belegging zal geschieden in zogenaamde risico-vrije beleggingen en met dien verstande dat, indien het bedrag van het belegde kapitaal door de belegging is verminderd, het fonds door de eigenaren dient te worden aangevuld.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in Leiden.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien tenminste een eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd.
Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij deze akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd.
Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in een persoon verenigd zijn.
In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 123 derde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht bedraagt achttien (18).
De eigenaar van ieder appartementsrecht heeft één stem.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kan tonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

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 eerste lid.

Artikel 36

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. -----
 2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.-----
Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.-----
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----
Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. -----
Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.-----
 3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -
 4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----
 5. In een vergadering zal omtrent de onderwerpen die op de agenda zijn vermeld een geldig besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht, tenzij elders in dit reglement anders is bepaald. -----
- Artikel 37 -----
1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
 2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting die 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 meerderder -----

heid van tenminste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen in --
 een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegen--
 woordigd 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 vergade -
 ring 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 gere----
 serveerd 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 installa ---
 ties 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 ver ---
 plicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars, als bedoeld in artikel 131
 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid be-----
 paalde van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 38 -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende -
 verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrek ----
 ken, voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor
 zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. -----

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkom --
 sten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het tech ---
 nisch beheer en onderhoud. -----

Artikel 39 -----

- I. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notari--
 eel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, ---
 welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en
 als blijf daarvan door de voorzitter worden ondertekend. -----

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. -----

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING -----

Artikel 40 -----

1. Het bestuur berust bij een of meer bestuurders, die al dan niet uit de ei--
 genaars 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 noodzakelij--- ke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het be--- paalde in artikel 31. -----
De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging. -----
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te wor--- den 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 des--- betreffende 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, als--- mede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwij--- tingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen be--- drag 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 spoedei--- sende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien --- noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hier --- toe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbinte --- nissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen be--- drag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. -----
 6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrek --- ken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de --- fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek in --- zage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrek--- king 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 be--- stuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een be--- stuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk ver--- tegenwoordigd zijn. -----
Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien ver --- stande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eer--- ste kan worden gehouden. -----
- Artikel 41 -----
Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. -----

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

Artikel 42 -----

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

Artikel 43 -----

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

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten den de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; -----
- b. het gebruik van privé-gedeelten; -----
- c. de orde van de vergadering; -----
- d. de instructie aan het bestuur; -----
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; -----

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.-----
Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 37 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. -----

Artikel 44 (Indexclausule)-----

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: "C.B.S.", te publice ren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie der reeks van werknemersgezin nen, op basis van negentienhonderd vijfennegentig is honderd (1995=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het be gijn van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de tel ler wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van die publicatie – voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.-----

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan --

Aantekeningen:

de cijfers van voorafgaand reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in -
overleg met het C.B.S. -----

Slotbepalingen -----

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon: -----

- het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend elf; -----
- het bestuur wordt, totdat de eerste ledenvergadering wordt gehouden, -----
gevormd door Niersman Projectontwikkeling B.V.; -----
- als administrateur van de vereniging wordt voor de eerste maal aange-----
steld de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Niers -----
man Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Voorschoten, met adres -----
2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79; -----
- in de eerste vergadering kunnen de eigenaars besluiten tot benoeming -----
van (een) andere bestuurder(s); -----
- zolang de jaarlijkse vergadering geen andere bedragen heeft vastgesteld,
worden de bedragen bedoeld in de artikelen 37, lid 5 en 40, leden 4 en 5,
elk vastgesteld op vijfduizend euro (€ 5.000,00); -----
- de vergadering van eigenaars en de administrateur, voorzover aan hem -----
het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijk-----
ke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeen -----
komsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken
over een langere periode dan een jaar, behoudens het hierna bepaalde; --
- bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen
waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere pe--
riode moeten gelden dan wel één van de appartementsrechten (of één -----
van de door ondersplitsing ontstane (onder)appartementsrechten, aan -----
derden is overgedragen. -----

DOMICILIE -----

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

KENNISNEMING -----

De verschenen persoon verklaarde voorts tijdig kennis te hebben genomen van
de inhoud van deze akte. -----

WAARVAN AKTE, -----

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze -
akte is vermeld om

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. -----

De inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. Zij heeft verklaard
in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan. --
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna onderte ---
kend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris. -----

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Getekend: A.M. Zwart

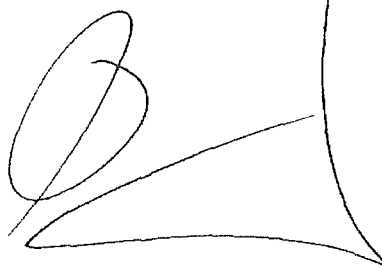
Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg,
verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste ver-
gunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

Aantekeningen:

11c vervolgblad

Getekend: A.M. Zwart

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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
13-12-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 59082 nummer 145.

Onder gelijk deel en nummer werden de volgende bijlage(n)
mee ingeschreven: 20101213000015.

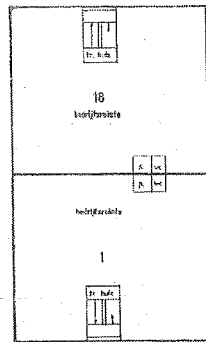
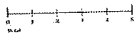
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Voorgenomen splitsing in
 appartementsrechten v.h. kad. perceel
 Gemeente LEIDEN
 Sectie 0 nr. 5520
 d.d. 27/11/2010
 de Notaris

Notaris

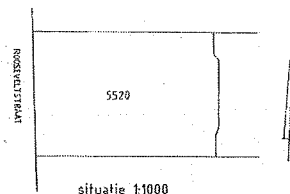
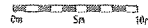
Notaris

Notaris

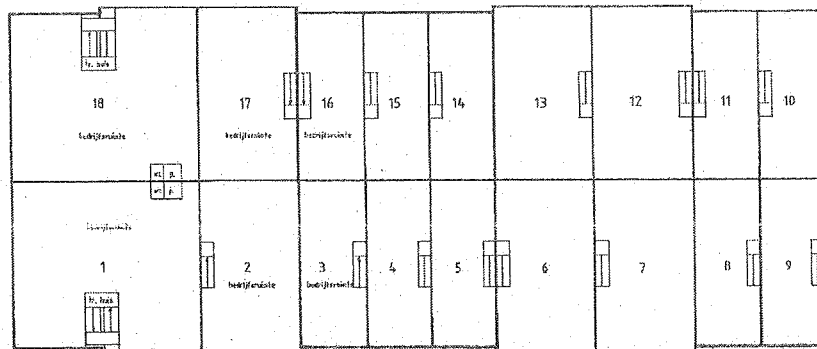


2e verdieping 1:200

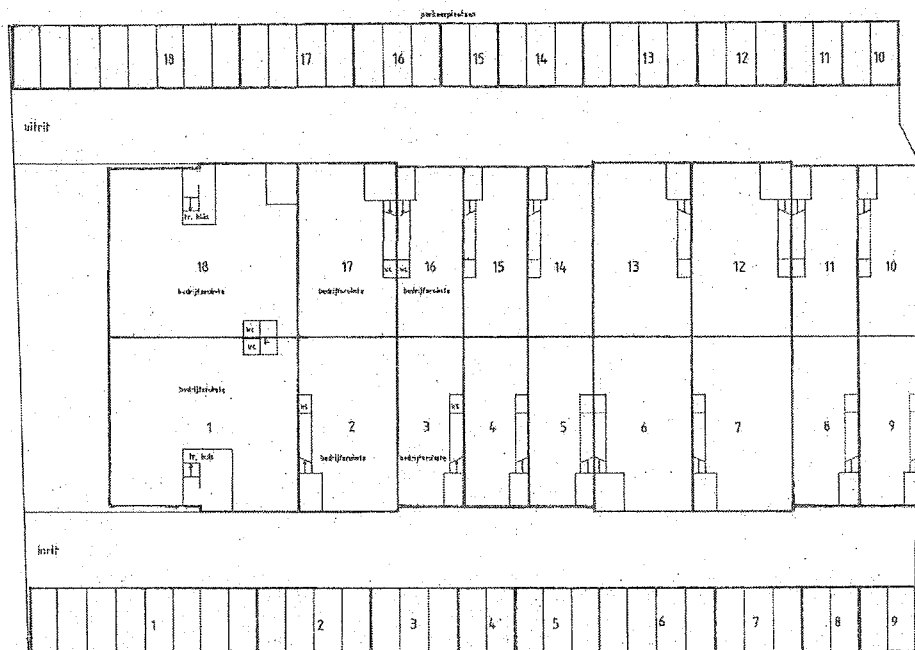
schaal 1:200



situatie 1:1000



1e verdieping 1:200



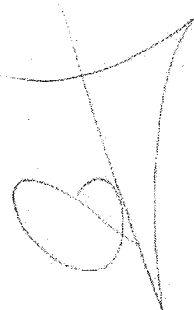
begane grond 1:200

(Volgt ondertekening)

UITGEEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Getekend: A.M. Zwart

Ordergekekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg,
verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter
inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized capital 'Z' with a horizontal stroke extending to the right, and a smaller capital 'A' positioned above the middle of the 'Z'.