

Mr. R. van den Berg

Notaris

Vijverstraat 7-9 - 2405 BW

Postbus 300 - 2400 AH

Alphen aan den Rijn

C3:V-4434.ONDERSPLITSING en ALGEMENE VOORWAARDEN EN  
BEPALINGEN KARANTE II (091198)

Heden de twaalfde november negentienhonderd acht en negentig verscheen voor mij, mr Roberto Geraldo --- Wittenberg, kandidaat-notaris, wonende te Alphen --- aan den Rijn, hierna te noemen: notaris, als --- plaatsvervanger van mr Roeland van den Berg, notaris ter standplaats Alphen aan den Rijn: --- mevrouw mr Dorothea Elisabeth Maria Krijvenaar, --- kandidaat-notaris, wonende te 2405 ZM Alphen aan --- den Rijn, Filips van Bourgondiëstraat 31, geboren -- te Emmen op één en twintig april negentienhonderd -- twee en zestig (legitimatie: paspoort, nummer: --- N09512728), ongehuwd en niet geregistreerd als --- partner in de zin van het geregistreerd partner- --- schap, --- ten deze handelende als gevolmachtigde van de heer - Cent Vermeer, geboren te Gouda op vijf augustus ne- gentienhonderd zestig, vennootschapsdirecteur, wo- nende te 2408 RM Alphen aan den Rijn, Kavelpad 2, gehuwd, --- die bij het geven van de volmacht handelde in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van - de besloten vennootschap met beperkte aansprake- --- lijkheid: C. Vermeer Holding B.V., gevestigd en --- kantoorhoudende te 2408 RM Alphen aan den Rijn, Kavelpad 2, --- welke besloten vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fa- - brieken voor Rijnland te Leiden, onder dossiernum- mer 28074530 en ten deze handelt als zelfstandig --- bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Variant B.V., geves- tigd en kantoorhoudende te 2408 AB Alphen aan den Rijn, Röntgenweg 20, --- laatstgemelde besloten vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland, te Leiden, onder dos- siernummer 28054416; --- genoemde besloten vennootschap: De Variant B.V. --- hierna genoemd: De Variant. --- REGISTERGOED, VOORAFGAANDE VERKRIJGING, BOUWPLAN --- De comparante, handelend als gemeld, verklaart het - navolgende: --- A. De Variant is eigenaar van: --- "Het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --- "sluitend gebruik van de woningen, trappenhuisen, "liftruimten, galerijen, alles met verdere bijbeho-

"rende voorzieningen, op de begane grond tot en met  
 "de vierde verdieping (tweede tot en met de zesde  
 "bouwlaag), met bijbehorende bergingen op de begane  
 "grond (tweede bouwlaag) en op een verlaagd niveau  
 "(eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan  
 "nummers 32 tot en met 86 (even) en Noorderkeer- ---  
 "kring nummers 18A tot en met 18H en 18J tot en met  
 "18M te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend ge-  
 "meente Alphen aan den Rijn sectie A nummer -----  
 "7123 A2, uitmakende het dertien/vijftiende aandeel  
 "in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouw-  
 "terrein met de daarop in aanbouw zijnde opsta. en  
 "van een flatgebouw met aanhoren en parkeerplaat- --  
 "sen, staande en liggende aan de Europalaan en de --  
 "Noorderkeerkring onder de gemeente Alphen aan den  
 "Rijn, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend  
 "gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7105,  
 "groot twintig are zes en negentig centiare." -----  
 Gemeld appartementsrecht is ontstaan door de in-  
 schrijving ten kantore van de Dienst voor het Ka-  
 daster en de Openbare Registers te Zoetermeer op ---  
 tien november negentienhonderd acht en negentig in  
 register 4 deel 15147 nummer 23 van een afschrift  
 van een akte houdende splitsing in appartements-  
 rechten (de hoofdsplitsing) op negen november ne-  
 gentienhonderd acht en negentig voor mr Marcellinus  
 Ignatius Maria Buller, kandidaat-notaris, wonende  
 te Alphen aan den Rijn, als plaatsvervanger van  
 genoemde notaris mr Roeland van den Berg verleden.  
 Het in die splitsing betrokken registergoed is door  
 De Variant verkregen door de inschrijving ten ka-  
 tore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare  
 Registers te Zoetermeer op zeven oktober negentien-  
 honderd acht en negentig in register 4, deel 15069  
 nummer 30, van een afschrift van een akte van leve-  
 ring -houdende kwijting voor de koopsom en afstand  
 van alle rechten om ontbinding van de aan de leve-  
 ring ten grondslag liggende koopovereenkomst te  
 vorderen- op zes oktober negentienhonderd acht en  
 negentig voor genoemde notaris mr Roeland van den  
 Berg verleden. -----  
 B. De Variant heeft een plan ontwikkeld voor de ----  
 bouw op voormeld perceel grond van een flatgebouw,  
 genaamd: "Karante" bestaande uit zes bouwlagen, te  
 weten: -----  
 een verlaagd niveau (eerste bouwlaag), bevattende  
 twintig bergingen; -----  
 de begane grond-verdieping (tweede bouwlaag), be-  
 vattende: -----  
 een bedrijfsruimte voor grootschalige detailhandel  
 (plaatselijk bekend Europalaan 88), twintig bergin-  
 gen, een nutsvoorzieningenruimte, "PTT"-ruimte, ----

twee meterkasten; -----  
de eerste verdieping (derde bouwlaag), bevattende  
tien woonruimten, plaatselijk bekend Europalaar  
nummers 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 en Noorderkeer-  
kring nummers 18A, 18B, 18C; -----  
de tweede verdieping (vierde bouwlaag), bevattende  
tien woonruimten, plaatselijk bekend Europalaar  
nummers 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 en Noorderkeer-  
kring nummers 18D, 18E, 18F; -----  
de derde verdieping (vijfde bouwlaag), bevattende  
tien woonruimten, plaatselijk bekend Europalaar  
nummers 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 en Noorderkeer-  
kring nummers 18G, 18H, 18J, en -----  
de vierde verdieping (zesde bouwlaag), bevattende  
tien woonruimten, plaatselijk bekend Europalaar  
nummers 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86 en Noorderkeer-  
kring nummers 18K, 18L en 18M. -----

C. Het hiervoor omschreven bouwplan zal door De  
Variant worden gerealiseerd. -----

Bedoelde woonruimten -elk met een eigen berging-  
zijn bestemd voor verkoop en levering aan derden,  
met welke derden De Variant koop-/aannemingsover-  
eenkomsten heeft gesloten casu quo zal sluiten. ----

D. Ten einde de levering aan die derden te kunnen --  
bewerkstelligen dient te worden overgegaan tot ----

(onder)splitsing van gemeld appartementsrecht in  
appartementsrechten als bedoeld in artikel 106 en  
volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. ----

E. In verband met de juridische levering van de voren-  
bedoelde (thans nog te vormen) appartementsrechten  
door De Variant aan bedoelde derden/kopers worden  
bij deze akte tevens vastgesteld de algemene ---  
voorwaarden en bepalingen, waaronder de levering ---  
van elk der vorenbedoelde (thans nog te vormen) ap-  
partementsrechten aan de respectieve derden/kopers  
zal plaatsvinden. -----

#### I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

De comparante, handelend als gemeld, wenst, in ver-  
band met het vorenstaande, bij deze namens De Vari-  
ant over te gaan tot splitsing van de eigendom van  
het hiervoor omschreven appartementsrecht, kadastraal  
bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A  
nummer 7123 A2, in veertig appartementsrechten als  
bedoeld in artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk  
Wetboek en de vaststelling van een reglement als  
bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burger-  
lijk Wetboek. -----

Daartoe is van het hiervoor omschreven apparte- ----  
mentsrecht een tekening als bedoeld in artikel 109  
lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek opgemaakt,  
bestaande uit één blad, waarop de begrenzingen van  
die gedeelten van het in de splitsing betrokken

appartementenrecht met aanhoren, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementenrecht zal zijn begrepen, duidelijk zijn aangegeven en van een arabisch cijfer zijn voorzien, en op welke tekening door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer een verklaring is gesteld de dato twintig oktober negentienhonderd acht en negentig, inhoudende dat in verband met de voorgenomen ondersplitsing in appartementenrechten, voor de appartementensaanduiding der kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A2 zijn gereserveerd de appartementennummers 7123 A3 tot en met A42 en van welke tekening een exemplaar aan deze akte zal worden vastgehecht. -----

Het in de appartementen(onder)splitsing te betrekken (hiervoor omschreven) appartementenrecht zal omvatten de navolgende appartementenrechten: -----

1. Het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 32 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 1), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A3, uitmakende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----
2. Het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 34 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 2), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A4, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----
3. Het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 36 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 3), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A5, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----
4. Het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op

het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 38 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 4), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A6, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ---- (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

5. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 40 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 5), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A7, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ---- (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

6. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 42 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 6), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A8, uitmakende --- het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ---- (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

7. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 44 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 7), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A9, uitmakende --- het driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste ---- (363/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

8. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18A te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 8), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A10, uitmakende het driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste (363/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

9. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18B te Alphen aan

den Rijn (bouwnummer 9), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A11, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

10. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping (derde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18C te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 10), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A , uitmakende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

11. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 46 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 11), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A13, uitmakende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

12. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 48 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 12), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A14, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

13. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 50 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 13), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A15, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

14. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 52 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 14), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A16, uitmakende

het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ----  
(266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven ge-  
meenschap. -----

15. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uit-  
sluitend gebruik van de woning op de tweede verdie-  
ping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op  
het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk  
bekend Europalaan nummer 54 te Alphen aan den Rijn  
(bouwnummer 15), kadastraal bekend gemeente Alphen  
aan den Rijn sectie A nummer 7123 A17, uitmakende  
het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ----  
(266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven ge-  
meenschap. -----

16. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uit-  
sluitend gebruik van de woning op de tweede verdie-  
ping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op  
het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk  
bekend Europalaan nummer 56 te Alphen aan den Rijn  
(bouwnummer 16), kadastraal bekend gemeente Alphen  
aan den Rijn sectie A nummer 7123 A18, uitmakende  
het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ----  
(266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven ge-  
meenschap. -----

17. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uit-  
sluitend gebruik van de woning op de tweede verdie-  
ping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op  
het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk  
bekend Europalaan nummer 58 te Alphen aan den Rijn  
(bouwnummer 17), kadastraal bekend gemeente Alphen  
aan den Rijn sectie A nummer 7123 A19, uitmakende  
het driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste ---  
(363/12000) aandeel in de hiervoor omschreven ge-  
meenschap. -----

18. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uit-  
sluitend gebruik van de woning op de tweede verdie-  
ping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op  
het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk  
bekend Noorderkeerkring nummer 18D te Alphen aan  
den Rijn (bouwnummer 18), kadastraal bekend gemeen-  
te Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A20, --  
uitmakende het driehonderd drie en zestig/twaalf-  
duizendste (363/12000) aandeel in de hiervoor om-  
schreven gemeenschap. -----

19. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uit-  
sluitend gebruik van de woning op de tweede verdie-  
ping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op  
het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk  
bekend Noorderkeerkring nummer 18E te Alphen aan  
den Rijn (bouwnummer 19), kadastraal bekend gemeen-  
te Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A21, --  
uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfdui-  
zendste (266/12000) aandeel in de hiervoor om- ----

schreven gemeenschap. -----

20. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (vierde bouwlaag), met bijbehorende berging op het verlaagd niveau (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18F te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 20), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A22, uitmakende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

21. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 60 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 21), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A23, uitmakende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

22. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 62 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 22), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A24, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

23. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 64 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 23), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A25, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

24. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 66 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 24), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A26, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

25. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uit-



sluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 68 te Alphen aan den Rijn -- (bouwnummer 25), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A27, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste --- (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

26. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 70 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 26), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A28, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste --- (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

27. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 72 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 27), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A29, uitmakende het driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste --- (363/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

28. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18G te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 28), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A30, uitmakende het driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste (363/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

29. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18H te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 29), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A31, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

30. Het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (vijfde bouwlaag), met bijbehorende berging op

de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18J te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 30), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A32, uitmakende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

31. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 74 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 31), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A33, uitmakende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

32. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 76 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 32), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A34, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

33. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (eerste bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 78 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 33), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A35, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

34. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 80 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 34), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A36, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

35. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 82 te Alphen aan den Rijn

(bouwnummer 35), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A37, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ---- (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

36. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 84 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 36), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A38, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste ---- (266/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

37. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Europalaan nummer 86 te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 37), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A39, uitmakende -- het driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste ---- (363/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

38. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18K te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 38), kadastraal bekend gemeente --- Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A40, uitmakende het driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste (363/12000) aandeel in de hiervoor om- ---- schreven gemeenschap. -----

39. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18L te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 39), kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A41, uitmakende het tweehonderd zes en zestig/twaalfdui- --- zendste (266/12000) aandeel in de hiervoor om- ---- schreven gemeenschap. -----

40. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping (zesde bouwlaag), met bijbehorende berging op de begane grond (tweede bouwlaag), plaatselijk bekend Noorderkeerkring nummer 18M te Alphen aan den Rijn (bouwnummer 40), kadastraal bekend gemeente --- Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7123 A42, uit-

makende het driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste (339/12000) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap. -----

Vervolgens verklaart de comparante, handelend als gemeld, hierbij de bovenbedoelde (onder)splitsing in appartementsrechten tot stand te brengen en vast te stellen het navolgend reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden voor een plaatsvervanger van de ter standplaats Rotterdam gevestigde notaris mr J.W. Klinkenberg, ondermeer ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage (thans: Zoetermeer) op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4 deel 9763 nummer 1; -----

met inachtneming van de ten deze noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement, komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt: -----

-----REGLEMENT BIJ (ONDER)SPLITSING-----

-----IN APPARTEMENTSRECHTEN-----

A. Definities -----

Artikel 1 -----

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

- a. "akte": de akte van splitsing; -----
- b. "gebouw": het gebouw, de gebouwen of de gedeelten daarvan dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; -----
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht, 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 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 (onder)eigenaars

als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek; -----

i. "vergadering": de vergadering van (onder)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. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het in deze splitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan. -----

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 als volgt: -----

de eigenaars van de appartementsrechten met indices 4, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 34, 35, 36, 37, 38 en 41: ieder voor tweehonderd zes en zestig/twaalfduizendste --- (266/12000); -----

de eigenaars van de appartementsrechten met indices 3, 12, 13, 22, 23, 32, 33 en 42: ieder voor driehonderd negen en dertig/twaalfduizendste ----- (339/12000), en -----

de eigenaars van de appartementsrechten met indices 9, 10, 19, 20, 29, 30, 39 en 40: ieder voor driehonderd drie en zestig/twaalfduizendste ----- (363/12000). -----

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. -----

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 artike 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten last komen van bepaalde eigenaars, en voor zover di 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 kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kostenbetrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat; -----
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaar daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig; -----
- k. de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing. -----
2. Alle eigenaars zijn gezamenlijk aansprakelijk voor de in het eerste lid onder k bedoelde bijdragen. -----

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. -----

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig 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 het reservefonds worden toegevoegd, 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. ---

#### 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 gulden (f 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 -----

Voor het geval een appartementsrecht aan meer dan één persoon in onverdeeldheid toekomt zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. -----

#### E. Verzekeringen -----

#### Artikel 8 -----

1. Met inachtneming van artikel 8 van het reglement van splitsing van de hoofdsplitsing is het bestuur bevoegd tot het sluiten van een aanvullende verzekering bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en is tevens bevoegd een verzekering af te sluiten 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. -----

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 schadepeningen 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 er sprake is van splitsing in onderappartementsrechten, 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 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 gulden (f 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 gekweten." -----

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek 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 niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten en zaken krachtens de hooftsplitsing: -----

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen 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 traliewerk 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 met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en 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 gemeenschappelijke antenne, 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, verlichtingsarmaturen, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen (doch met uitzondering van bloembakken), mag -----

slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van wasgoed op, aan of buiten het balkon is nimmer toegestaan. -----

Aan de buitenzijde van het balkon mogen nimmer ----- bloembakken worden aangebracht. -----

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. De bestemming van de appartementsrechten voor de appartementen met indices 3 tot en met 42 is: woonruimte met berging. -----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering; deze toestemming kan niet worden verleend voor een gebruik dat niet in overeenstemming is met de desbetreffende bepalingen bij de hoofdsplitsing. 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. In de privégedeelten zal geen gelegenheid mogen worden gegeven tot onoirbare praktijken of onzedelijke handelingen. -----

6. In de privégedeelten zullen niet meer en geen andere licht-ontvlambare, ontplofbare of anderszins voor personen en/of zaken gevaarlijke stoffen mogen worden opgeslagen dan in een particulier huishouden gebruikelijk is. -----

7. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met de bestemming berging uitsluitend tezamen met zijn privé gedeelte met de bestemming woonruimte aan een ander in gebruik geven. Het is derhalve niet toegestaan om een privé gedeelte met de bestemming berging afzonderlijk aan een ander in gebruik te geven. -----

Afwijkingen op het hiervoor in dit lid bepaalde mogen slechts geschieden met toestemming van de vergadering. -----

De vergadering kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----

8. 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. -----

9. 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. ---

#### Artikel 18 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behangen 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, 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 die 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. -----

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 of met inachtneming van de bepalingen van de hoofdsplitsing 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. -----

6. Het bepaalde in artikel 17 vierde lid laatste zin is van overeenkomstige toepassing. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde bij de hoofdsplitsing. -----

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 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, 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 di opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aange tekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorig 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 eventueel huishoudelijk reglement of de eventuele regels al 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 maat

regel. -----  
 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. 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. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikel 27 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing. -----

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 eigendoms-overgang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. -----

#### 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 één 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.

len, 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 is artikel 6 eerste lid van toepassing. ----

5. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikel 29 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing. -----

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars -----

I. Algemene bepalingen -----

Artikel 30 -----

1. Bij deze wordt door de comparante, handelend als gemeld, met inachtneming van het bepaalde in artikel 125 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, opgericht de vereniging van eigenaars. -----

2. De naam van de vereniging luidt: -----

"Vereniging van Eigenaars Karante II - Europalaan/Noorderkeerkring", en is gevestigd te Alphen aan den Rijn. -----

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ---

4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing. -----

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 kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden 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 krachtens besluit van de vergadering gedeponereerd 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 één 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, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingwet. -----

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. -----

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. -----

Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing. -----

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. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de 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 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 medegerekend - 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. -----

Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in. -----

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 maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: veertig. -----

Het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen bedraagt: één. -----

#### Artikel 35 -----

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

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

#### Artikel 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. -----

#### Artikel 37 -----

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 volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. -----

Indien meer dan twee personen de meeste stemmer 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 tusser die persoon en een persoon die een aantal stemmer verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worder beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozer hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmer 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 geer geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiteer betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid er 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 geer 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 eer bedrag dat door de vergadering zal worden vastge-

steld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----

3. De vergadering beslist (na oplevering) 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 uitvloei- sel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eige-



naar 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. -----

10. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid ----- laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De uitslag van zo'n stemming is alsdan bepalend voor de wijze waarop in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing omtrent het betreffende agendapunt de stem, toebehorende aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht (7123 A2), zal worden uitgebracht. -----

#### 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, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. -----

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. -----

3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten. -----

#### 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 toepas-  
 sing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering  
 niet vroeger dan een week na de eerste kan worden  
 gehouden. -----

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 be-  
 doeld in artikel 24 eerste lid wordt het register  
 door het bestuur bijgewerkt. -----

Artikel 43 -----

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

M. Huishoudelijk Reglement -----

Artikel 44 -----

1. De vergadering zal een huishoudelijk reglement  
 vaststellen, waarin in ieder geval alle krachtens  
 de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het  
 gebruik van het gebouw moeten worden opgenomen. ---  
 Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het  
 reglement voorts (aanvullende) regels worden ge- ---  
 steld met betrekking tot de volgende onderwerpen: --  
 a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten  
 en de gemeenschappelijke zaken; de regels als be-  
 doeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek  
 moeten in het huishoudelijk reglement worden opge-  
 nomen 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 van onder-  
 splitsing of het reglement van hoofdsplitsing of  
 besluiten op grond van de hoofdsplitsing, worden  
 voor niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de verga-  
 dering 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 tegen-  
 woordig of vertegenwoordigd is dat tenminste  
 twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uit-  
 brengen. Kan op grond van het in de vorige zin be-  
 paalde 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. -----

#### N. Slotbepaling -----

##### Artikel 45 -----

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de ak' niet anders is bepaald dan wel anders is bepaald bij de hoofdsplitsing. In geval van strijdigheid van de akte met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren. -----

#### O. Overgangsbepaling -----

##### Artikel 46 -----

In afwijking op het bepaalde in artikel 39 geldt het navolgende: -----

De vergadering van eigenaars en/of het bestuur, --- voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kan/kunnen geen beslissingen nemen of --- overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen --- voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het gebouw, met uitzondering van die gevallen, --- waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel in --- dien tenminste twee/derde van het aantal appartementsrechten door De Variant aan derden is gele- --- verd. -----

#### EIGENAAR APPARTEMENTSRECHTEN -----

De comparante, handelend als gemeld, verklaart dat de door de vorenstaande splitsing in appartementsrechten ontstane appartementsrechten, kadastraal --- bekend gemeente Alphen aan den Rijn sectie A num- --- mers 7123 A3 tot en met 7123 A42, alle in eigendom toebehoren aan De Variant. -----

#### II. ALGEMENE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN -----

De algemene voorwaarden en bepalingen, waaronder de levering van elk der vorenbedoelde appartementsrechten aan de respectieve derden/kopers zal --- plaatsvinden en welke in de respectieve akten van --- levering van die appartementsrechten zullen worden opgelegd aan- en verbindend worden verklaard voor --- de kopers, zijn vastgesteld als volgt: -----

##### Artikel 1. -----

#### Kosten en belastingen. -----

Alle kosten, rechten en verschotten waartoe de akte van levering en de inschrijving van die akte in register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de --- Openbare Registers te Zoetermeer aanleiding zullen

geven, zijn voor rekening van De Variant, terwijl de verschuldigde omzetbelasting -volgens het tarief van zeventien en een half procent (17,5%) - in de koop-/aanneemsom is begrepen en door De Variant zal worden afgedragen. -----

Het in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde bedrag aan grondkosten is een vaste koopsom, behoudens een eventueel van overheidswege vast te stellen wijziging van het percentage van de omzetbelasting. -----

Alle eventuele verhogingen casu quo verlagings van de omzetbelasting komen ten laste casu quo ten voordele van de koper en zullen door De Variant aan de koper worden doorberekend. -----

De Variant stelt zich op het standpunt dat terzake van de levering van een appartementsrecht uitsluitend omzetbelasting verschuldigd is. Het bedrag aan grondkosten is niet gerelateerd aan de vraag omtrent verschuldigdheid van omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting terzake van de levering van de grond. -----

De Variant en de koper doen over en weer afstand van alle eventuele vorderingsrechten jegens de wederpartij met betrekking tot het vraagstuk van het al dan niet verschuldigd zijn van omzetbelasting danwel overdrachtsbelasting terzake van de levering van de grond. -----

## Artikel 2. -----

### Situering. -----

De juiste grootte, ligging en begrenzing van de appartementsrechten en de definitieve situering van de (af) te bouwen privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten blijken uit de splitsingstekening. Verschil tussen de werkelijke en de in de koop-/aannemingsovereenkomst dan wel in de akte van levering opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd, onverminderd het bepaalde in artikel 4 van de algemene voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, zoals vastgelegd in een akte op dertig juni negentienhonderd twee en negentig verleden voor de ter standplaats Utrecht gevestigde notaris mr A.J.A. van Orsouw. -----

Voorts is nog van toepassing het te dezer zake door de gemeente Alphen aan den Rijn bepaalde, zoals hierna in Artikel 8 onder punt 19 is aangehaald. -----

## Artikel 3. -----

### Leveringsverplichting, juridische staat. -----

- a. De Variant is verplicht aan de koper eigendom te leveren die: -----  
 | - , onvoorwaardelijk is; -----

- niet bezwaard is met beslagen en/of hypothe- --  
ken of met inschrijvingen daarvan; -----
  - met geen andere kwalitatieve verplichtingen ---  
is bezwaard dan hierna vermeld; -----
  - niet bezwaard is met beperkte rechten behou- --  
dens erfdienstbaarheden, van welke de aan De --  
Variant bekende hierna zullen worden vermeld. -
- b. De koper is verplicht zichzelf de juridische ----  
levering van het verkochte te verschaffen door --  
middel van inschrijving van een afschrift of . --  
uittreksel van de akte van levering in het daar- --  
toe bestemde register 4 van de Dienst voor het --  
Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer.

Artikel 4. -----  
Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken. -----

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewij-  
zen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 --  
van het Burgerlijk Wetboek blijven bij De Variant,  
aangezien deze daar zelf belang bij houdt. -----  
De koper ontvangt als enig bewijs van eigendom een  
afschrift van de akte, waarbij het verkochte aan ---  
hem wordt geleverd. -----  
Alle aanspraken die De Variant ten aanzien van het  
verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover --  
derden gaan over op de koper. Voor zover deze aan- --  
spraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten  
als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burger- --  
lijk Wetboek is De Variant verplicht op eerste ver- --  
zoek van de koper aan een overdracht mee te werke

Artikel 5. -----  
Feitelijke levering, baten en lasten. -----

- a. De koper zal het door hem gekochte eerst in vrij  
gebruik en genot kunnen aanvaarden op de datum, -  
waarop de thans nog (af) te bouwen opstallen ----  
voor bewoning/gebruik gereed zijn gekomen en ----  
door De Variant aan hem zijn opgeleverd, mits de  
door de koper verschuldigde koop-/aanneemsom en  
al het verder eventueel door hem verschuldigde --  
geheel aan De Variant zal zijn voldaan, zonder --  
korting of schuldverrekening. -----
- b. Alle lasten en belastingen, welke van het ver- --  
kochte geheven mochten worden, zullen door de ---  
koper moeten worden gedragen en betaald, te re- --  
kenen vanaf de dag van het verlijden van de akte  
van levering. -----

Artikel 6. -----  
Risico. -----

Gedurende de (af)bouw der opstallen is het verkoch-  
te voor rekening en risico van De Variant. -----  
Op de dag waarop de koper de sleutels van het ap- --  
partement in ontvangst heeft genomen dan wel het ---  
appartement in gebruik heeft genomen, gaan (onver- -

minderd de verplichtingen van De Variant uit hoofde van de aannemingsovereenkomst) alle risico's op de koper over. -----

Voor zover daarvan in deze akte en/of in de desbetreffende akte van levering niet is/wordt afgeweken, blijft al hetgeen tussen De Variant en de koper in de koop-/aannemingsovereenkomst (en in de daarop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten) en in eventuele nadere overeenkomsten is overeengekomen, onverminderd van kracht.

#### Artikel 7. -----

##### Garanties van De Variant. -----

De Variant garandeert het navolgende: -----

- a. Hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte. -----
- b. Het verkochte is thans en zal ten tijde van de levering geheel vrij van huur en van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd zijn. -----  
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. -----
- c. Het verkochte is/zal na het tot stand komen van de koop-/aannemingsovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk (worden) verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper. -----
- d. Voor De Variant bestaan met betrekking tot het verkochte ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing. -----

#### Artikel 8. -----

##### Omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. -----

Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen betreffende voormeld perceel bouwterrein wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel (de akte van levering op zes oktober negentienhonderd acht en negentig voor genoemde notaris mr Roeland van den Berg verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer de volgende dag in register 4, deel 15069 nummer 30), waarin met de woorden "de koopster" De Variant wordt bedoeld, en waarin ondermeer het navolgende staat vermeld, hetwelk voor zoveel nodig en mogelijk aan iedere koper uitdrukkelijk wordt opgelegd en/of overgedragen, woordelijk luidende: -----

##### "6. milieu -----

- "a. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of -----

" niet aanvaardbare stoffen in de verkochte -----  
 " grond, is door de gemeente een indicatief en ----  
 " een nader bodemonderzoek verricht. -----  
 " De resultaten van deze onderzoeken zijn vast- ---  
 " gelegd in één rapport van Raadgevend Bureau ----  
 " Tukkers B.V., te weten nummer 1447-1, de dato ---  
 " veertien januari negentienhonderd drie en ne- ---  
 " gentig, waarvan een uittreksel, als bijlage II --  
 " aan gemelde overeenkomst van verkoop en koop is -  
 " gehecht. Dit rapport maakt deel uit van die --  
 " overeenkomst. Tevens is de memo met de her- ----  
 " toetsing van het rapport door de Taakgroep Mi- --  
 " lieu als bijlage III aan die overeenkomst ge- ---  
 " hecht. -----

" De hertoetsing van het rapport door de Taak- ----  
 " groep Milieu op basis van de nieuwe toetsings- --  
 " criteria hebben geen andere consequenties. -----  
 " Daarnaast zijn de bijlagen van het rapport van --  
 " Raadgevend Bureau Tukkers B.V. als bijlage IV ---  
 " aan die overeenkomst toegevoegd. -----  
 " In dit rapport wordt concludeerd dat de onder- --  
 " zochte kavels geschikt zijn voor woningbouw en --  
 " bedrijfshuisvesting. -----  
 " Gelet op de resultaten van het onderzoek gaan ---  
 " partijen ervan uit dat er geen sanering nood- ---  
 " zakelijk is. -----

"b. De koopster kan de gemeente niet wegens toere-  
 " kenbare tekortkoming of onrechtmatige daad -----  
 " aanspreken tot sanering of het anderszins neme -  
 " van maatregelen ten aanzien van bodemveront- ----  
 " reiniging in het verkochte dan wel tot vergoe- --  
 " ding van enige schade ten gevolge van bodem- ----  
 " verontreiniging, voor zover deze uit voormeld ---  
 " rapport blijkt. -----

"c. Het risico dat na de feitelijke ingebruikname -  
 " zal blijken dat behalve de eventuele uit bo- ----  
 " vengenoemde bodemonderzoeken bekende veront- ----  
 " rei-niging ook andere, partijen niet bekende ----  
 " verontreiniging in het verkochte aanwezig is, ---  
 " is voor rekening van de koopster. -----

"7. bebouwing van het verkochte -----

"a. De koopster dient op het verkochte veertig ap-  
 " partementen en één bedrijfsruimte van achthon- --  
 " derd vier en dertig vierkante meter voor -----  
 " grootschalige detailhandel te (doen) bouwen. De -  
 " te realiseren grootschalige detailhandel kan in -  
 " maximaal drie units worden gesplitst. -----

"b. De koopster dient bij de gemeente een volledige -  
 " aanvraag voor een vergunning voor de bouw van ---  
 " de op het verkochte te stichten bebouwing te ----  
 " hebben ingediend uiterlijk binnen vier maanden --  
 " na de datum van het raadsbesluit tot verkoop. ---



- "c. De koopster dient -wanneer de bouwvergunning is verleend- met de bouw van de op het verkochte te stichten bebouwing te zijn begonnen: -----  
 " -uiterlijk binnen zes maanden na de datum -----  
 " waarop de hiervoor onder 7.b bedoelde vergunning onherroepelijk is geworden, of, indien -----  
 " dat later is, -----  
 " -uiterlijk binnen zes maanden na de datum van -----  
 " het raadsbesluit tot verkoop. -----
- "d. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen de hiervoor onder 7.c bedoelde datum in een later stadium wijzigen indien er naar hun oordeel bijzondere omstandigheden aanwezig zijn, die zo een wijziging rechtvaardigen. -----
- "8. termijn bebouwing -----
- "a. Uiterlijk één juli tweeduizend moet de op het verkochte te stichten bebouwing gereed zijn. ---  
 " De hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane-grondvloer van de op het verkochte te stichten bebouwing moet overeenstemmen met de daarvoor in de bouwvergunning aangegeven hoogte. Die bebouwing zal geacht worden gereed te zijn als aan het in de vorige zin bepaalde is voldaan en de aansluitingen op de gemeentelijke riolering en op het gas-, water- en elektriciteitsnet tot stand zijn gebracht en de hoogte van de erven goed aansluit op het niveau van de openbare voorzieningen. -----
- "b. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen de hiervoor onder 8.a bedoelde datum in een later stadium wijzigen, indien er naar hun oordeel bijzondere omstandigheden aanwezig zijn, die zo een wijziging rechtvaardigen. -----
- "c. Indien de bebouwing niet vóór de hiervoor onder 8.a bedoelde datum of vóór de nader door burgemeester en wethouders van de gemeente overeenkomstig het hiervoor onder 8.b bepaalde vastgestelde latere datum gereed is, is de koopster in verzuim en is de koopster aan de gemeente een -op de enkele vertraging in de nakoming van de verbintenis gestelde- boete verschuldigd gelijk aan één procent van de koopprijs van het verkochte per maand voor iedere maand dat de koopster in verzuim is, onverminderd het recht van de gemeente om naast de boete: -----  
 " -nakoming van het hiervoor onder 8 bepaalde te vorderen, en -----  
 " -van de koopster vergoeding van kosten, schaden en interesten te vorderen overeenkomstig het bepaalde in artikel 74 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, met uitdrukkelijke uitsluiting -----

" van artikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wet- ---  
" boek. -----

" De boete is verschuldigd zonder dat enige inge-  
" brekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig  
" zal zijn en is dadelijk opeisbaar en invorder-  
" baar. -----

"d. Het hiervoor onder 8 bepaalde blijft ook hoof- -  
" delijk op de koopster rusten wanneer zij, vóór-  
" dat de op het verkochte te stichten bebouwing --  
" gereed is, het verkochte geheel of gedeeltelijk  
" aan een derde levert of daarop een beperkt ge-  
" bruiksrecht vestigt. Deze voorwaarde zal ook  
" hoofdelijk rusten en blijven rusten op elke op-  
" volgende eigenaar en/of beperkt gebruiksgerech-  
" tigde van het verkochte of een gedeelte daar- --  
" van, met uitdrukkelijke uitsluiting van het be-  
" paalde in artikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk  
" Wetboek. -----

"9. afscheidings van het verkochte -----

"a. De kosten van afscheiding van het verkochte ko-  
" men voor rekening van de koopster. -----

"b. Indien het verkochte grenst aan openbaar gebied  
" of aan een perceel grond, hetwelk door de ge-  
" meente nog niet is verkocht, dan is de koopster  
" bevoegd een afscheiding te plaatsen binnen de  
" erfgrans van het verkochte. De kosten van -----  
" plaatsing en instandhouding van de afscheiding -  
" zijn voor rekening van de koopster, zulks even-  
" wel met inachtneming van de regels van het pub-  
" liekrecht. -----

"c. Indien het in verband met de herstrating en/of  
" de reconstructie van de openbare weg en/of -----  
" openbaar groen naar het oordeel van burge- -----  
" meester en wethouders van de gemeente nodig is  
" dat de afscheiding(en) van het verkochte tijde-  
" lijk moet(en) worden verwijderd, dan dient dit  
" binnen één maand na daartoe strekkende aanzeg-  
" ging van de gemeente door en voor rekening van  
" de koopster te geschieden. -----

"d. De koopster dient, alvorens over te gaan tot ---  
" plaatsing van de afscheiding(en), de exacte  
" eigendomsgrens van het verkochte waarop casu ---  
" quo waarbinnen de afscheiding zal worden ge-  
" plaatst, voor de eerste maal voor rekening van -  
" de gemeente en bij een eventuele verstoring van  
" de in eerste instantie aangegeven begrenzing, --  
" waardoor een tweede (en volgende) aanwijs nood-  
" zakelijk wordt voor rekening van de koopster,  
" te laten aanwijzen door de afdeling geo-infor-  
" matie van de gemeente. -----

"10. nadere bestemming van het verkochte -----

"a. De koopster dient een deel van de van het ver-

" kochte deel uitmakende grond, welke grond op  
 " voormelde tekening nummer 25.01.V22 mede met  
 " een grof-puntraster is aangegeven), uitsluitend  
 " in te (doen) richten, te (doen) bestemmen en te  
 " (doen) handhaven als vijf en dertig parkeer- --  
 " plaatsen, zulks uiterlijk vanaf de eerste dag  
 " waarop zes maanden zijn verstreken na de datum  
 " van gereedkoming van de appartementen. -----  
 " Deze parkeerplaatsen dienen op de tekeningen  
 " behorende bij de bouwaanvraag te worden aange-  
 " geven en zullen gerealiseerd dienen te worden  
 " conform de hierop verleende bouwvergunning. ---  
 "b. Indien het voor de uitvoering van herstra- ----  
 " tings-, ophogings- en/of reconstructiewerkzaam-  
 " heden op gemeentegrond nodig is, dat daarbij  
 " een aangrenzende strook van het verkochte ter  
 " breedte van maximaal één meter twintig centime-  
 " ter dient te worden betrokken, dient de koop-  
 " ster dit te gedogen. Ophoging en/of herstrating  
 " van het resterende gedeelte van het verkochte  
 " dient (indien gewenst) door en voor rekening --  
 " van de koopster te geschieden. -----

"11. grondwerken -----

"a. Eventuele aanvullingen, ontgravingen en/of ega-  
 " lisaties op/van het verkochte, welke noodzake-  
 " lijk zijn voor een goede aansluiting op het ni-  
 " veau van de openbare voorzieningen, dienen door  
 " en voor rekening van de koopster te worden uit-  
 " gevoerd. -----  
 "b. De koopster is verplicht de overhoogte van het  
 " verkochte perceel, voor wat betreft zand, ten  
 " opzichte van het toekomstig omringend maaiveld,  
 " om niet ter beschikking te stellen aan de ge-  
 " meente. -----  
 " Dit geldt ook voor eventueel overblijvend zand  
 " na egalisatie en ontgraving van de bouwputten --  
 " (tijdens het gehele bouwproces). -----  
 " Het zand dient te worden aangeboden op een  
 " plaats, gelegen op het verkochte, waar redelij-  
 " kerwijs een geladen of ongeladen vrachtwagen  
 " kan komen. Het zand zal door gemeentelijke  
 " vrachtwagens worden afgevoerd. -----  
 " De koopster dient tijdig overleg te plegen met  
 " de directeur Uitvoerende Diensten van de ge- ---  
 " meente, of met de ambtenaren die namens hem op-  
 " treden, over het tijdstip, de volgorde, de ----  
 " voortgang, de omvang en de plaats van de leve-  
 " ring. -----

"12. boetebeding -----

"a. Bij niet-nakoming of overtreding van enige be-  
 " paling van de artikelen 9.b, 9.c, 9.d en 10, is de  
 "koopster, na ingebreke stelling, aan de gemeente --

- "voor elke maand dat de niet-nakoming/overtreding --  
 "duurt een -op de enkele vertraging in de nakoming -  
 "van de verbintenis gestelde- boete verschuldigd ---  
 "groot tien duizend gulden (f.10.000,00) per maand -  
 "voor iedere maand dat de koopster in verzuim is. --  
 "b. Bij niet-nakoming of overtreding van enige be-  
 "paling van artikel 16 is de koopster voor elke  
 "door haar afgesloten koop-/aannemingsovereenkomst  
 "die zonder toestemming van de gemeente tot stand  
 "is gekomen een -op de enkele vertraging in de r -  
 "koming van de verbintenis gestelde- boete ver-  
 "schuldigd groot tienduizend gulden (f.10.000,00). -  
 "c. De gemeente heeft het recht om naast de sub a.  
 "en b. bedongen boetes: -----  
 " | nakoming van het hiervoor onder 9.b, 9.c, 9.d  
 " | en 10 en 16 bepaalde te vorderen, en -----  
 " | van de koopster vergoeding van kosten, schaden -  
 " | en interesten te vorderen overeenkomstig het ---  
 " | bepaalde in artikel 74 Boek 6 van het Burger-  
 " | lijk Wetboek, met uitdrukkelijke uitsluiting  
 " | van het bepaalde in artikel 92 Boek 6 van het  
 " | Burgerlijk Wetboek. -----  
 "De boete(s) is/zijn verschuldigd zonder dat rech- -  
 "terlijke tussenkomst nodig zal zijn en is/zijn da-  
 "delijk opeisbaar en invorderbaar. -----  
 "13. erfdiensbaarheid van overbouw -----  
 "1. Ten laste van de aan de gemeente in eigendom ---  
 " | verblijvende, schetsmatig met fijn puntraster  
 " | op genoemde tekening 25.01.V22 aangegeven, gr  
 " | deelen van het kadastrale perceel gemeente  
 " | Alphen aan den Rijn sectie A nummer 7106, ener-  
 " | zijds, en ten behoeve van het bij deze akte  
 " | verkochte, kadastraal bekend gemeente Alphen  
 " | aan den Rijn sectie A nummer 7105 anderzijds,  
 " | wordt ter uitvoering van gemelde koopovereen-  
 " | komst door partijen bij deze gevestigd en aan-  
 " | vaard de erfdiensbaarheid van overbouw. -----  
 " | Gemelde erfdiensbaarheid houdt in dat de eige-  
 " | naar van het heersend erf bevoegd is -onverlet  
 " | publiekrecht- tot het aanbrengen, hebben, hou-  
 " | den en onderhouden van luifels, inclusief de  
 " | eventuele daaraan, daarop of daarboven beves-  
 " | tigde reclame- en naamsaanduidingen, boven het  
 " | dienend erf. -----  
 "2. Mocht voor het hebben en houden van de onder ---  
 " | lid 1 genoemde luifels inclusief de daaraan,  
 " | daarop of daarboven bevestigde reclame- en ----  
 " | naamsaanduidingen, uit enigerlei hoofde aan de  
 " | koopster heffingen worden opgelegd (waaronder  
 " | precario), dan zal de gemeente de in rekening  
 " | gebrachte bedragen restitueren. -----  
 "3. Voormelde erfdiensbaarheid zal moeten worden

" uitgeoefend op de voor het dienende erf mins  
 " bezwarende wijze en zal blijven bestaan, oo  
 " indien het heersend erf door opbouw, aanbouw o  
 " vernieuwing enige verandering mocht ondergaan.

"14. anti-speculatiebeding -----

"De koopster is verplicht om in de desbetreffende  
 "akten van levering, waarbij de bij deze akte ver-  
 "kochte grond (of een gedeelte daarvan of de appar-  
 "tementsrechten waarin het op het verkochte te ----  
 "stichten gebouw zal worden gesplitst) wordt gele-  
 "verd aan de eerste eigenaar/bewoner van (een ge-  
 "deelte van) de op die grond te stichten opstallen  
 "-waaronder in dit artikel tevens moet worden ver-  
 "staan: de akten waarbij op de bij deze akte ver-  
 "kochte grond (of een gedeelte daarvan), een be- --  
 "perkt gebruiksrecht (behoudens erfdienstbaarheden)  
 "ten behoeve van de eerste eigenaar/bewoner van --  
 "op die grond te stichten opstallen wordt geves-  
 "tigd- de volgende bepalingen op te nemen: -----  
 "indien die uiteindelijke eerste eigenaar/bewoner  
 "van een hierna onder artikel 15 vermeld apparte-  
 "mentsrecht/bouwkavel met de daarop gestichte of  
 "nog te stichten opstallen binnen een periode van  
 "zes jaren na de datum van levering van het appar-  
 "tementsrecht/de grond aan die koper vervreemdt ---  
 "voor een hoger bedrag dan het bedrag dat voor de  
 "betreffende bouwkavel/appartementsrecht hierna in  
 "artikel 15 wordt genoemd, is de vervreemder aan de  
 "gemeente een boete verschuldigd, welke boete op de  
 "volgende wijze wordt berekend: -----  
 "gedurende de eerste periode van een jaar na de da-  
 "tum van levering van de grond aan de uiteindelijke  
 "koper zal de boete éénhonderd procent (100%) be-  
 "dragen van het verschil tussen: -----  
 "1. de verkoopsom van de woning, en -----  
 "2. een bedrag gelijk aan de som van de oorspronke-  
 "lijke koopprijs van (het aandeel in) de grond en  
 "van de oorspronkelijke bouwkosten, deze bouwkosten  
 "vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller ---  
 "aangeeft het indexcijfer voor de bouwkosten, laat-  
 "stelijk bekend op het tijdstip van de levering van  
 "de woning door de uiteindelijke koper en waarvan  
 "de noemer aangeeft het indexcijfer voor de bouw-  
 "kosten laatstelijk bekend op het tijdstip waarop  
 "de woning gereed kwam; -----  
 "gedurende het tweede jaar na de datum van levering  
 "bedraagt de boete negentig procent (90%) van het  
 "hiervoor bedoelde verschil, gedurende het derde ---  
 "jaar tachtig procent (80%) van het hiervoor be-  
 "doelde verschil, en zo vervolgens voor elk ver- ---  
 "streken jaar steeds tien procent minder. -----  
 "Onder de datum van gereedkomen van de woning wordt

"verstaan de datum waarop de aansluitingen op de ---  
 "gas-, water- en elektriciteitsnetten tot stand  
 "zijn gebracht en de erven zijn opgehoogd. -----  
 "De boete (waarvan de wijze van berekening staat  
 "vermeld op de bij de gemelde overeenkomst van ver-  
 "koop en koop gevoegde bijlage V) zal worden ver-  
 "laagd met het bedrag van aantoonbare kosten ter ---  
 "verkrijging van de woning en de kosten wegens in  
 "de woning aangebrachte duurzame voorzieningen,  
 "daaronder niet begrepen de kosten van onderhoud.  
 "De verlaging zal nooit groter zijn dan het bedrag  
 "van de boete zelf. -----

"De vervreemder is verplicht de als voren berekende  
 "boete op de datum van het passeren van de akte van  
 "levering van het verkochte aan de gemeente te vol-  
 "doen. De boete is zonder nadere ingebrekestelling  
 "of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbaar  
 "en invorderbaar. -----

"15. maximale koop-/aanneemsummen -----

"1. De koopster is verplicht in de koop-/aanne- ----  
 "mingsovereenkomsten (of, indien de betreffende  
 "woning reeds zal zijn voltooid: koopovereenkomst)  
 "geen hogere koop/aanneemsum casu quo koopsom van  
 "de toekomstige eigenaars/bewoners te bedingen dan  
 "hierna is aangegeven: -----

"- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " | bouwnummer 1, (plaatselijk bekend Europalaan  
 " | 32): tweehonderd één en vijftig duizend acht-  
 " | honderd vijf en zeventig gulden (f 251.875,00  
 " | inclusief omzetbelasting, te weten: acht en ---  
 " | twintig duizend vijfhonderd zestig gulden -----  
 " | (f 28.560,00) grondkosten exclusief omzetbelas-  
 " | ting en het restant aan bouwkosten; -----

"- voor de woningen (premie "nul" koopappartemen-  
 " | ten), bouwnummers: 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13,  
 " | 14, 15, 16, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 32, 33,  
 " | 34, 35, 36, 39 (plaatselijk bekend: Europalaan  
 " | 34 tot en met 42 (even), Noorderkeerkring 18B,  
 " | Europalaan 48 tot en met 56 (even), Noorder- ---  
 " | keerkring 18E, Europalaan 62 tot en met 70 (e-  
 " | ven), Noorderkeerkring 18H, Europalaan 76 tot  
 " | en met 84 (even) en Noorderkeerkring 18L): één-  
 " | honderd negen en negentig duizend vijfhonderd  
 " | gulden (f 199.500,00) inclusief omzetbelasting,  
 " | te weten: acht en twintig duizend vijfhonderd  
 " | zestig gulden (f 28.560,00) grondkosten exclu-  
 " | sief omzetbelasting en het restant aan bouwkos-  
 " | ten; -----

"- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " | bouwnummer 7, (plaatselijk bekend Europalaan ---  
 " | 44): tweehonderd negen en zestig duizend drie-  
 " | honderd vijf en zeventig gulden (f 269.375,00)

" inclusief omzetbelasting, te weten: acht en ---  
 " twintig duizend vijfhonderd zestig gulden -----  
 " (f 28.560,00) grondkosten exclusief omzetbelas-  
 " ting en het restant aan bouwkosten; -----  
 " voor de woning (premie "nul" koopappartement  
 " bouwnummer 8, (plaatselijk bekend Noorderkeer-  
 " kring 18A): tweehonderd negen en zestig duizend  
 " achthonderd vijf en zeventig gulden -----  
 " (f 269.875,00) inclusief omzetbelasting, te we-  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zestig  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om-  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten; ---  
 " voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 10, (plaatselijk bekend Noorderkeer-  
 " kring 18C): tweehonderd twee en vijftig duizend  
 " driehonderd vijf en zeventig gulden -----  
 " (f 252.375,00) inclusief omzetbelasting, te we-  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zestig  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om-  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten; ---  
 " voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 11, (plaatselijk bekend Europalaan  
 " 46): tweehonderd drie en vijftig duizend drie-  
 " honderd vijf en zeventig gulden (f 253.375,00)  
 " inclusief omzetbelasting, te weten: acht en ---  
 " twintig duizend vijfhonderd zestig gulden -----  
 " (f 28.560,00) grondkosten exclusief omzetbelas-  
 " ting en het restant aan bouwkosten; -----  
 " voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 17, (plaatselijk bekend Europalaan  
 " 58): tweehonderd zeventig duizend achthonderd  
 " vijf en zeventig gulden (f 270.875,00) inclu-  
 " sief omzetbelasting, te weten: acht en twintig  
 " duizend vijfhonderd zestig gulden (f 28.560,00)  
 " grondkosten exclusief omzetbelasting en het ---  
 " restant aan bouwkosten; -----  
 " voor de woning (premie "nul" koopappartement) --  
 " bouwnummer 18, (plaatselijk bekend Noorderkeer-  
 " kring 18D): tweehonderd één en zeventig duizend  
 " driehonderd vijf en zeventig gulden -----  
 " (f 271.375,00) inclusief omzetbelasting, te we-  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zestig  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om-  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten; ---  
 " voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 20, (plaatselijk bekend Noorderkeer-  
 " kring 18F): tweehonderd drie en vijftig duizend  
 " achthonderd vijf en zeventig gulden -----  
 " (f 253.875,00) inclusief omzetbelasting, te we-  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zestig  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om-  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten; ----

"- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 21, (plaatselijk bekend Europalaan  
 " 60): tweehonderd vier en vijftig duizend acht-  
 " honderd vijf en zeventig gulden (f 254.875,00)  
 " inclusief omzetbelasting, te weten: acht en  
 " twintig duizend vijfhonderd zestig gulden -----  
 " (f 28.560,00) grondkosten exclusief omzetbelas-  
 " ting en het restant aan bouwkosten; -----  
 "- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 27, (plaatselijk bekend Europalaan  
 " 72): tweehonderd twee en zeventig duizend drie-  
 " honderd vijf en zeventig gulden (f 272.375,00)  
 " inclusief omzetbelasting, te weten: acht en ----  
 " twintig duizend vijfhonderd zestig gulden -----  
 " (f 28.560,00) grondkosten exclusief omzetbelas-  
 " ting en het restant aan bouwkosten; -----  
 "- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 28, (plaatselijk bekend Noorderkeer-  
 " kring 18G): tweehonderd twee en zeventig dui-  
 " zend achthonderd vijf en zeventig gulden -----  
 " (f 272.875,00) inclusief omzetbelasting, te we-  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zestig  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om-  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten; ----  
 "- voor de woning (premie "nul" koopappartement) --  
 " bouwnummer 30, (plaatselijk bekend Noorderkeer-  
 " kring 18F): tweehonderd vijf en vijftig duizend  
 " driehonderd vijf en zeventig gulden  
 " (f 255.375,00) inclusief omzetbelasting, te we-  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zesti-  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om-  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten; ----  
 "- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 31 (plaatselijk bekend Europalaan  
 " 74): tweehonderd zes en vijftig duizend acht-  
 " honderd vijf en zeventig gulden (f 256.875,00)  
 " inclusief omzetbelasting, te weten: acht en  
 " twintig duizend vijfhonderd zestig gulden  
 " (f 28.560,00) grondkosten exclusief omzetbelas-  
 " ting en het restant aan bouwkosten; -----  
 "- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 37 (plaatselijk bekend Europalaan  
 " 86): tweehonderd vier en zeventig duizend drie-  
 " honderd vijf en zeventig gulden (f 274.375,00)  
 " inclusief omzetbelasting, te weten: acht en  
 " twintig duizend vijfhonderd zestig gulden  
 " (f 28.560,00) grondkosten exclusief omzetbelas-  
 " ting en het restant aan bouwkosten; -----  
 "- voor de woning (premie "nul" koopappartement)  
 " bouwnummer 38 (plaatselijk bekend Noorderkeer-  
 " kring 18K): tweehonderd vier en zeventig dui-  
 " zend achthonderd vijf en zeventig gulden -----



" (f 274.875,00) inclusief omzetbelasting, te we  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zesti  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten; ---  
 " voor de woning (premie "nul" koopappartement  
 " bouwnummer 40 (plaatselijk bekend Noorderkeer  
 " kring 18M): tweehonderd zeven en vijftig dui  
 " zend driehonderd vijf en zeventig gulden -----  
 " (f 257.375,00) inclusief omzetbelasting, te we  
 " ten: acht en twintig duizend vijfhonderd zesti  
 " gulden (f 28.560,00) grondkosten exclusief om  
 " zetbelasting en het restant aan bouwkosten. ---  
 "2. Bij niet-nakoming of overtreding van het hier-  
 "voor onder lid 1 van dit artikel bepaalde, is de  
 "koopster in verzuim en is zij aan de gemeente  
 "een -op de enkele vertraging in de nakoming van de  
 "verbintenis gestelde- boete verschuldigd, groot  
 "tien duizend gulden (f.10.000,00), onverminderd  
 "het recht van de gemeente om naast de boete van de  
 "koopster vergoeding van kosten, schaden en inte-  
 "resten te vorderen overeenkomstig het bepaalde in  
 "artikel 74 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, met  
 "uitdrukkelijke uitsluiting van het bepaalde in ar-  
 "tikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. -----  
 "De boete is verschuldigd zonder dat enige ingebre-  
 "kestelling of rechterlijke tussenkomst nodig zal  
 "zijn en is dadelijk opeisbaar en invorderbaar. ---  
 "16. toewijzing woningen -----  
 "De koopster is verplicht de woningen aan de gega-  
 "digden toe te wijzen in de volgorde die vermeld ---  
 "staat in bijlage 4 van de in de aanhef van voor-  
 "melde overeenkomst van verkoop en koop vermelde  
 "projectovereenkomst met bijlagen. -----  
 "De koopster is tevens verplicht, voordat enige ---  
 "koop-/aannemingsovereenkomst met een toekomstige --  
 "eigenaar/bewoner wordt afgesloten, eerst toestem-  
 "ming hiervoor van de gemeente te verkrijgen. Door-  
 "levering van de grond en/of een appartementsrecht -  
 "aan de toekomstige eigenaar/bewoner mag niet -----  
 "plaatsvinden dan nadat genoegzaam is gebleken dat -  
 "de gemeente deze toestemming heeft verleend. -----  
 "17. kettingbeding -----  
 "a. Bij levering van (een gedeelte van) het ver- ---  
 "kochte aan een derde en ingeval van vestiging  
 "van een beperkt gebruiksrecht op (een gedeelte  
 "van) het verkochte ten behoeve van een derde,  
 "waardoor het gebruik van (dat gedeelte van) het  
 "verkochte dan wel waardoor het recht om op (dat  
 "gedeelte van) het verkochte te bouwen op een  
 "derde overgaat, alsmede ingeval van levering  
 "van (een gedeelte van) het op het verkochte  
 "gebouwde of vestiging van een beperkt gebruiks-

" recht waardoor het gebruik van (een gedeelte  
 " van) het op het verkochte gebouwde door een  
 " derde wordt verkregen, is de koopster verplicht  
 " en verbindt zich jegens de gemeente, voor wie  
 " de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit  
 " aanvaardt, om in de akte van levering of van ---  
 " vestiging van vorenbedoelde rechten op te nemen  
 " het beding, dat de overeenkomst geschiedt onder  
 " het hiervoor onder 7.a, 8, 9, 10.a, 11, 12, 14,  
 " 15 en 16 bepaalde, alsmede onder de onderhavige  
 " bepaling 17, terwijl òfwel de even genoemde be-  
 " palingen in de alsdan te verlijden akte woor-  
 " delijk moeten worden opgenomen òfwel partijen  
 " moeten verklaren dat zij de even genoemde bepa-  
 " lingen beschouwen als woordelijk in de alsdan  
 " te verlijden akte te zijn opgenomen en daarvan  
 " deel uit te maken, en het in die bepalingen ten  
 " behoeve van de gemeente bepaalde in de alsdan --  
 " te verlijden akte bij wijze van derdenbeding  
 " door de vervreemder voor de gemeente moet wor-  
 " den bedongen en aangenomen -met dien verstande  
 " dat de woorden "de koopster" zonodig door een  
 " andere aanduiding worden vervangen- bij gebreke  
 " waarvan de koopster in verzuim is en aan de ge-  
 " meente een -op de enkele vertraging in de nako-  
 " ming van de verbintenis gestelde- boete ver- ---  
 " schuldigd is, groot driehonderd duizend drie-  
 " honderd vijf gulden (f 300.305,00), onvermin-  
 " derd het recht van de gemeente om naast de bo-  
 " te: -----  
 " -nakoming van het in dit artikel 17 bepaalde ---  
 " te vorderen, en -----  
 " -van de koopster schadevergoeding te vorderen  
 " overeenkomstig het bepaalde in artikel 74 -----  
 " Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, met uitdruk-  
 " kelijke uitsluiting van het bepaalde in artikel  
 " 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. -----  
 " De boete is verschuldigd zonder dat enige inge-  
 " brekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig  
 " zal zijn en is dadelijk opeisbaar en invorder-  
 " baar. -----  
 " b. De voorwaarden hiervoor onder 7.a, 8 en 11 ver-  
 " meld, behoeven niet meer te worden opgelegd  
 " middels het hiervoor onder 17.a omschreven ket-  
 " tingbeding en ten behoeve van de gemeente te  
 " worden bedongen en aangenomen zodra de op het  
 " verkochte te stichten bebouwing gereed is. -----  
 " De voorwaarde hiervoor onder 9.d vermeld be- ---  
 " hoeft niet meer te worden opgelegd middels het -  
 " hiervoor onder 17.a omschreven kettlingbeding en  
 " ten behoeve van de gemeente te worden bedongen -  
 " en aangenomen zodra de erfafscheiding is ge- ---

" plaatst. -----  
 " De voorwaarde hiervoor onder 15 vermeld behoeft  
 " niet meer te worden opgelegd middels het hier-  
 " voor onder 17.a omschreven kettingbeding en ter  
 " behoefte van de gemeente te worden bedongen en  
 " aangenomen bij levering van de desbetreffende  
 " bouwkaavel aan de eerste eigenaar/bewoner. -----  
 " De voorwaarde hiervoor onder 14 vermeld be- ---  
 " hoeft niet meer te worden opgelegd middels ----  
 " het hiervoor onder 17.a omschreven kettingbe- -  
 " ding en ten behoefte van de gemeente te worden -  
 " bedongen en aangenomen zodra zes jaren zijn ---  
 " verstreken na de datum van levering van het  
 " desbetreffende appartementsrecht aan de eerste  
 " eigenaar/bewoner, dan wel indien voor het ver-  
 " strijken van deze periode al een boete op grond  
 " van artikel 14 aan de gemeente is voldaan. -----  
 " De voorwaarden hiervoor onder 16 vermeld behoe-  
 " ven niet meer te worden opgelegd middels het ---  
 " hiervoor onder 17.a omschreven kettingbeding en  
 " ten behoefte van de gemeente te worden bedongen .  
 " en aangenomen nadat de feitelijke levering van .  
 " de woning aan de eerste eigenaar/bewoner heeft  
 " plaatsgevonden (eerste oplevering). -----

"18. kwalitatieve verplichtingen -----

"De voor de koopster uit het hiervoor onder 6.b en  
 "10.b bepaalde voortvloeiende verplichtingen gaan  
 "over op opvolgende rechthebbenden tot (een gedeel-  
 "te van) het verkochte en op diegenen die een be-  
 "perkt gebruiksrecht op (een deel van) het verkoch-  
 "te dan wel een persoonlijk recht tot gebruik van  
 "(een deel van) het verkochte zullen verkrijgen.  
 "Deze verplichtingen worden bij deze door de compa-  
 "rante sub 1, handelend als gemeld, ten behoefte van  
 "de gemeente bedongen en aangenomen als kwalitatieve  
 "verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek  
 "6 van het Burgerlijk Wetboek. -----

"19. afwijking tekening/verkoopbrochure -----

"Voor verschillen tussen de aan de overeenkomst van  
 "verkoop en koop en deze akte vast te hechten teke-  
 "ning(en) en aan gemeentelijke gegevens ontleende  
 "verkoopbrochures cum annexis kan de gemeente op ---  
 "geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld." --  
Artikel 9. -----

Voor zover in de hiervoor in Artikel 8 aangehaalde  
 bepalingen verplichtingen voorkomen welke De Vari-  
 ant verplicht is aan de kopers van de vorenbedoelde  
 appartementsrechten op te leggen, doet De Variant --  
 dat in de betreffende akte van levering en wordt ---  
 een en ander in die akte door de koper aanvaard. ---  
 Voor zover het gaat om rechten die ten behoefte van  
 derden (waaronder met name: de gemeente Alphen aan

den Rijn) zijn bedongen, zullen die rechten in de --  
evenbedoelde akte van levering tevens voor die der-  
den worden aangenomen. -----

De Variant vrijwaart de koper voor de gevolgen van  
het in voormelde titel van aankomst onder 7, 8, 11  
en 12 bepaalde (zoals hiervoor in Artikel 8 aange-  
haald), indien een uit die bepalingen voortvloeiende  
verplichting niet, niet volledig of niet tijdig  
wordt nagekomen en dit feit niet aan de koper kan --  
worden verweten of toegerekend. -----

Indien de koper uit hoofde van enige, in de voor-  
zin bedoelde bepaling door de gemeente Alphen aan --  
den Rijn mocht worden aangesproken -hetzij tot be-  
taling van enige boete, hetzij tot het verrichten --  
van enige werkzaamheid- dan zal De Variant het be-  
drag van die boete en alle andere uit dien hoofde --  
door de koper geleden schade terstond aan de koper  
vergoeden danwel zal De Variant die door de gemeen-  
te aan de koper opgelegde werkzaamheden terstond ---  
-op haar kosten- voor en namens de koper (doen) ----  
verrichten. -----

#### VOLMACHT -----

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse --  
akte, welke aan deze akte zal worden vastgehecht. --

#### WOONPLAATSKEUZE -----

Te dezer zake wordt woonplaats gekozen ten kantore  
van de bewaarder van deze akte. -----

De comparante is mij, notaris, bekend en de identi-  
teit van de comparante is door mij, notaris, aan --  
hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde --  
document vastgesteld. -----

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, ---  
genoegzaam gebleken. -----

Waarvan akte in minuut. -----

Is verleden te Alphen aan den Rijn op de datum als  
in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan  
de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de  
inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op  
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.  
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door  
de comparante en mij, notaris, om negen uur dertig  
minuten ondertekend. -----

(Werd getekend door) D.E.M. Krijvenaar, R.G. Wit-  
tenberg, plv. notaris. -----