

Mr. F. E. van GRIEK

NOTARIS

Hazevoeld 30, Postbus 105

Alphen aan den Rijn

Splitsingsakte WE Rijsenburg - Waterburg
Alphen aan den Rijn

negenentien honderd negen en zeventig, vereeuen voor mij, mr. Frans Eduard van Beek, notaris ter standplaats Alphen aan den Rijn:-----
de heer mr. Hendrik Steenhuis, kandidaat-notaris, wonende te Alphen aan den Rijn, volgens zijn verklaring handelend als lasthebber van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid; Nationaal Vastgoed II B.V., gevestigd te Weert, hierna te noemen: de vennootschap.-----
Van gemelde lastgeving blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke na conform de wet voor acht erkend en getekend te zijn, aan deze akte is gehecht.-----
De comparant, handelend als Gemeld, verklaarde:-----
- dat de vennootschap eigenares is van drie percelen grond gelegen aan de Valenburg en de Rijsenburg te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, seotie B, nummers 1376, groot vijf en dertig are zeventig centiare, 1384, groot vijf en twintig centiare en 1380, groot vijf en twintig centiare;-----
- dat gemelde percelen grond door de vennootschap in eigendom zijn verkregen door de overschrijving ten hypotheekakte te Leiden op zestien augustus negentien honderd acht en zeventig, in deel 2924, nummer 78 van een afschrift van een akte van transport, houdende kwitantie voor de koopsom en afstand van de rechten, voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, op vijftien augustus negentien honderd acht en zeventig voor mij, notaris,-----
verleden:-----
De comparant, handelend als Gemeld, verklaarde ten behoeve van Gemeld perceel nummer 1376 als heersend erf en ten laste van Gemelde percelen nummers 1384 en 1380 als lijdende:-----
erfen en omgekeerd, te vestigen de erfdienstbaarheden om in strijd met hetgeen daaromtrent is bepaald in de vierde titel van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, ramen, deuren, goten, putten, leidingen en dergelijke verken te hebben en te houden daar, waar deze zich na uitvoering van de bestaande bouwplannen bevinden.-----
De comparant, handelend als Gemeld, verklaarde voorts:-----
- dat de vennootschap besloten heeft over te gaan tot splitsing van de eigendom van vorongemeld perceel grond nummer 1376 met het daarop te stichten appartementsgebouw in appartementsrechten in de zin van artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek, benevens vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875 e lid 1 sub d van het Burgerlijk Wetboek;-----
- dat daartoe het te stichten gebouw met grond is uitgeteld in een plan, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en het welk is goedgekeurd door de hypotheekwaarder te Leiden de dato negen en twintig december negentien honderd acht en zeventig waarbij door deze is vastgesteld voor het perceel kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, seotie B, nummer 1376, groot vijf en dertig are zeventig centiare, het complex

nummer 1404 A,-----
en op welk plan de gedeelten van vorenbedoeld onvoerd goed welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer, te weten:-----
1. De woning met berging op de begane grond, voor en achter tuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 39, appartementsindex 1;-----
2. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 37, appartementsindex 2;-----
3. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 35, appartementsindex 3;-----
4. De woning met berging op de begane grond, voor en achter tuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 33, appartementsindex 4;-----
5. De woning met berging op de begane grond, voor en achter tuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 31, appartementsindex 5;-----
6. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 29, appartementsindex 6;-----
7. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 27, appartementsindex 7;-----
8. De woning met berging op de begane grond, voor en achter tuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 25, appartementsindex 8;-----
9. De woning met berging op de begane grond, voor en achter tuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 23, appartementsindex 9;-----
10. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 21, appartementsindex 10;-----
11. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 19, appartementsindex 11;-----
12. De woning met berging op de begane grond, voor en achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 17, appartementsindex 12;-----
13. De woning met berging op de begane grond, voor en achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 15, appartementsindex 13;-----
14. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 13, appartementsindex 14;-----
15. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 11, appartementsindex 15;-----
16. De woning met berging op de begane grond, voor en achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 9, appartementsindex 16;-----
17. De woning met berging op de begane grond, voor en achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 7, appartementsindex 17;-----
18. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 5, appar-

tementsindex 18;-----
 19. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 3, appartementsindex 19;-----
 20. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Rijsenburg 1, appartementsindex 20;-----
 21. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 150, appartementsindex 21;-----
 22. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 148, appartementsindex 22;-----
 23. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 146, appartementsindex 23;-----
 24. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 144, appartementsindex 24;-----
 25. De woning met garagebox op de begane grond, voor- en achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 138 en 142, appartementsindex 25;-----
 26. De bovenwoning met terras, en garagebox op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 136 en 140, appartementsindex 26;-----
 27. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 134, appartementsindex 27;-----
 28. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 132, appartementsindex 28;-----
 29. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 130, appartementsindex 29;-----
 30. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 128, appartementsindex 30;-----
 31. De bovenwoning met terras, en garagebox op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 126 en 122, appartementsindex 31;-----
 32. De woning met garagebox op de begane grond, voor- en achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 124 en 120, appartementsindex 32;-----
 33. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 118, appartementsindex 33;-----
 34. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 116, appartementsindex 34;-----
 35. De bovenwoning met terras, en garagebox op de begane grond, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 114 en 110, appartementsindex 35;-----
 36. De woning met garagebox op de begane grond, voor- en achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 112 en 108, appartementsindex 36;-----
 37. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walen-

burg 106, appartementsindex 37;-----
 38. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 104, appartementsindex 38;-----
 39. De bovenwoning met terras, en berging op de begane grond plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 102, appartementsindex 39;-----
 40. De woning met berging op de begane grond, voor- en-achtertuin, plaatselijk bekend Alphen aan den Rijn, Walenburg 100, appartementsindex 40.-----
 Voorts verklarde de comparant, handelende als gemeld, overte gaan tot de gemelde splitsing en tot de vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 875 e, lid 1, sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement bestaat uit het modelreglement van splitsing van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, zoals dit is vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentien honderd drie en zeventig verleden voor notaris mr. J. Schrijner te Rotterdam bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Lelidam op een kaart negentien honderd drie en zeventig, in deel 2323, nummer 102, aangevuld als volgt:-----
 Annex 1-----
 Annex 1 van bedoeld reglement is niet van toepassing.-----
 Artikel 2 van vorongemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 2, luidende:-----
 Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:-----
 a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraante, de buitengevels (vaaronder begrepen balkonconstructies en borstveringen), de vloeren, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, portieken en de paden, alsmede de ondergrond van het gebouw;-----
 b. Technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor afvoer van hemelwater, de riolering en standleidingen, elektrische leidingen en installaties ten behoeve van de portiekerverlichting;-----
 c. Niet Gemeenschappelijk zijn de elektrische-, de warmwater- en koudwater-, gasleidingen en de centraleverwarmingssystemen, ladders en ventilatoren en afvoeren die uitsluitend bestemd zijn voor- en ten behoeve van een privégedeelte, ook al bevinden deze zich in andere privé- of gemeenschappelijke gedeelten.-----
 Artikel 6-----
 Artikel 6 lid 2 van vorongemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 6 lid 2, luidende:-----
 Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitsteekende voorwerpen mag slechts Geschieden volgens aanvrijzing van de administrateur, tenzij het huishoudelijk reglement hierin voorziet.-----
 Artikel 9-----
 Aan het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 9 lid 2-----
 wordt de bestemming gegeven van:-----
 woning.-----

Artikel 10
Artikel 10 lid 6 van vorngemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 10 lid 6, luidende:--
Glaschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker, tenzij dit risico wordt gedekt door een verzekering ten name van de vereniging van appartementseigenaren.

Artikel 11
In afwijking van het in artikel 11.1 gestelde in vorenbedoeld modelreglement van splitsing wordt bepaald:--

11.1.a. De eigenaren van de appartementsrechten zijn verplicht te gedogen dat door de "Stichting voor het ontvangen en doorgeven van etherignalen Alphen aan den Rijn (Sodas)", gevestigd te Alphen aan den Rijn, hierna te noemen Sodas, of door haar rechtsopvolgers in het privé-gedeelte, met inachtneming van de voor centrale antenne-inrichtingen geldende voorschriften van de directeur-generaal van de Post en Telegrafie en Telephonie, leidingen, steunpunten, aansluitdozen, enzovoorts) wordt aangebracht en gehouden voor de ontvangst van centrale antenne-energie en dat deze voorziening wordt aangesloten en aangesloten gehouden op de door Sodas of haar rechtsopvolgers aan te leggen centrale antenne-inrichting.

b. Zij zullen ook moeten gedogen de contibele- onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden aan evenbedoelde voorziening en antenne-inrichting, onder welk gedogen het verlenen van toegang tot de woning is begrepen.

c. Zij verbinden zich alles na te laten wat het effectief en regelmatig functioneren van deze voorziening en antenne-inrichting zou kunnen belemmeren of verindern en de voorschriften en richtlijnen, die met betrekking tot het gebruik van de antenne-inrichting door Sodas of haar rechtsopvolgers zijn of nog zullen worden gesteld, na te leven.

d. Indien zij geen bewoners van de woning zullen zijn, zullen zij de in dit artikel onder a, b en c vermelde verplichtingen mede aan de bewoners (doen) opleggen.

e. Zij verbinden zich tevens de door Sodas of haar rechtsopvolgers vast te stellen bijdrage terzake van de aansluiting van de woning op de antenne-inrichting op eerste verzoek op de door Sodas of haar rechtsopvolgers aan te geven wijze te voldoen.

f. Bij niet-nakoming of overtredding van één of meer der bepalingen in dit artikel omschreven, verbeuren zij door de enkele daad der overtredding of niet-nakoming aan Sodas of haar rechtsopvolgers een boete van tien duizend gulden (f. 10.000,--), welke boete opelsbaar is, zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke actie noodzakelijk zal zijn, onverminderd het recht van Sodas of haar rechtsopvolgers om nakoming en/of schadevergoeding te eisen.

g. Bij overdracht in eigendom van het appartementsrecht of het vestigen van een zakelijk of het verlenen van een persoonlijk recht, waardoor het gebruik van het gebouwde door een ander wordt verkregen, zijn vorenbedoelde appartements-eigenaren verplicht in de akte van overdracht, oasu quo van de verlening of vestiging van voornoemde rechten op te nemen

het beding, dat de overeenkomst geschiedt onder de bepalingen, vervat in de artikelen 11.1.a. tot en met f., alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande, dat de voorendeigenaren van de appartementsrechten" zodanig door een andere aanduiding worden vervangen, bij gebreke waarvan zij aan Sodas of haar rechtsopvolgers voor elke twee maanden dat zij in gebreke zijn, waarbij een gedeelte van twee maanden door een volle termijn van twee maanden wordt gerekend, een boete verbeuren van één duizend gulden (f. 1.000,--), onverminderd het recht van Sodas of haar rechtsopvolgers om te eisen dat zij alsnog aan hun verplichtingen zullen voldoen en op hen te verhalen de kosten van herstel van de niet-nagekomen bepalingen en van de daarvoor door Sodas of haar rechtsopvolgers te voeren actie.

Artikel 11 lid 2 van vorngemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 11 lid 2, luidende:--
De eigenaars of gebruikers van privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties, alsmede de ventillatiekanalen gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 13
Artikel 13 van vorngemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 13, luidende:--
De gebruikers mogen elkaar geen overlast aandoen.

In het Huishoudelijk Reglement kunnen te dier zake nadere regels omtrent gebruik en bewoning worden vastgesteld.

Artikel 15
Artikel 15 lid 2 van vorngemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 15 lid 2, luidende:--
De vierde titel van het derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

Artikel 17
In afwijking van het daarentrent gestelde in vorenbedoeld modelreglement van splitsing zullen de kosten als bedoeld in artikel 17 lid b worden gedragen en betaald door de eigenaren van de betrokken appartementsrechten.

Artikel 18
Artikel 18 lid 2 van vorngemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 18 lid 2, luidende:--
Op door de vergadering vast te stellen vervaldagen zal door de eigenaars bij wijze van voorschotbijdrage aan de vereniging worden overgemaakt één/vierde deel van de conform lid 1 begrote kosten, alsmede van het verschuldigde uit hoofde van de in artikel 17, lid 7, bedoelde omslag, en van het door de vergadering vast te stellen bedrag tot vorming van een reservefonds.

Artikel 19
Het boekjaar als bedoeld in artikel 18 lid 3 is gelijk aan het kalenderjaar.

Het eerste boekjaar vangt aan op heden en loopt tot en met een en dertig december negentien honderd tachtig.

Artikel 20
Artikel 20 lid 3 van vorngemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 20, lid 3, luidende:--
Onverminderd het bepaalde in artikel 875m lid 5 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring gescht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen.

die eerst na onderteekening van die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.

Artikel 23

De in artikel 23 lid 1 bedoelde breukdelen zijn:

A. voor elk van de appartementsrechten met indices 4, 8, 9, 13, 17, 24, 28, 29, 33 en 37: negen/vierhonderd zes en dertigste;

B. voor elk van de appartementsrechten met indices 1, 5, 12, 16, 20, 21 en 40: tien/vier honderd zes en dertigste;

C. voor elk van de appartementsrechten met indices 25, 32 en 36: elf/vier honderd zes en dertigste;

D. voor elk van de appartementsrechten met indices 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 27, 30, 34, 38 en 39: twaalf/vier honderd zes en dertigste;

E. voor elk van de appartementsrechten met indices 26, 31 en 35: dertien/vier honderd zes en dertigste.

Artikel 23 lid 3 van voorgenemd modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 23 lid 3, luidende: De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in schulden en kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn op de volgende wijze:

I. Voor wat betreft de kosten van het veralgingsregister, de administratie, de administrateur en het vergaderen, per appartementsrecht voor één/veertigste gedeelte.

II. Voor wat betreft de kosten van opstalverzekering, wettelijke aansprakelijkheidverzekering, en het zogenaamde strukturele onderhoud, alsmede reserveringen daartoe voor het gebouw voor de in artikel 23 lid 1 bedoelde breukdelen.

III. Voor wat betreft de overige exploitatiekosten met uitzondering van die zoals vermeld in lid IV, voor het hierna te noemen breukdeel per appartementsrecht:

- voor elk van de in artikel 23 lid 1 A bedoelde appartementsrechten negen/vier honderd dertigste;

- voor elk van de in artikel 23 lid 1 B en C bedoelde appartementsrechten tien/vier honderd dertigste;

- voor elk van de in artikel 23 lid 1 D en E bedoelde appartementsrechten twaalf/vier honderd dertigste.

IV. De kosten voor onderhoud van garages en bergingen met uitzondering van het zogenaamde "strukturele" onderhoud, zijn voor rekening van ieder der betreffende eigenaars.

Artikel 24

Aan artikel 24 lid 1 van voorgenemd modelreglement wordt toegevoegd een lid o, luidende:

c. zich schuldig maakt aan wanbetaling en andere wanprestatie jegens de vereniging.

Artikel 25

Artikel 25 van voorgenemd modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 25, luidende:

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Ondervervreemding valt ook toedeling.

2. Voor de terraze van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorrecht- en definitieve bijdragen, die in het lopende of in de voorafgaande boekjaren opelbaar zijn geworden, zijn de vroegere en nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

3. Zowel de vervreemder als de verkrijger zijn verplicht de administrateur tenminste drie weken vóór de voorgenomen overdracht schriftelijk in kennis te stellen van de overdracht, onder opgave van notaris en datum van overdracht en zorg te dragen dat de administrateur een kopie van de akte van overdracht verkrijgt.

4. De rechtverkriggende krachtens andere titel dan koop is verplicht de administrateur hiervan in kennis te stellen en een kopie van de desbetreffende akte of verklaring van erfrecht te overleggen.

5. Bij niet voldoende aan het bepaalde in dit artikel verbuuren zowel de vroegere als de nieuwe eigenaar - als hoofdelijke schuldenaars - een door de vergadering van eigenaars vast te stellen boete ten behoeve van de vereniging.

6. Bij overdrachten is de vervreemder aan de administrateur verschuldigd één en een half maal diens jaarlijks honorarium per appartementsrecht, alsmede omzetbelasting, inzake vergoeding der administratiekosten.

Artikel 26

In tegenstelling tot hetgeen bepaald is in artikel 26 lid 3 van voorgenemd modelreglement worden de verzekeringsvooreenkomsten afgesloten ten name van de vereniging van eigenaars. Het in artikel 26 lid 4 bedoelde bedrag zal worden vastgesteld door de vergadering van eigenaars en zal worden opgenomen in het huishoudelijk Reglement.

Artikel 27

Het in artikel 27 lid 2 bedoelde bedrag wordt vastgesteld door de vergadering van eigenaars en zal worden opgenomen in het huishoudelijk Reglement.

Artikel 27 lid 3 van het voorgenemd modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 27 lid 3, luidende: Het voorzittende geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.

Artikel 29

Op grond van de bepalingen van artikel 29, leden 1 en 2 wordt bij deze opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: Vereniging van Eigenaars Rijssenburg 1 tot en met 39 (onven) en Valenburg 100 tot en met 150 (even).

Deze vereniging heeft haar zetel te Alphen aan den Rijn. Deze vereniging kan kantoor houden in een andere plaats dan waar zij haar zetel heeft.

Artikel 31

Artikel 31 leden 2, 3, 4 en 5 van voorgenemd modelreglement vervallen en worden vervangen door de nieuwe leden 2, 3 en 4 luidende:

2. De gelden van het reservefonds worden eventueel gedeponeerd op een bank- of postrekening of dergelijke ten name van de vereniging ter beoordeling van de vergadering.

3. 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 Beleggingswet.

4. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

Artikel 32 wordt toegevoegd een nieuw lid 2a, luidende:-----

I. Aan artikel 32 wordt toegevoegd een nieuw lid 2a, luidende:-----
De boeken van de vereniging zullen worden gecontroleerd door een kascontrolecommissie, bestaande uit één of meer leden, te benoemen door de vergadering; tenzij de vergadering besluit de boeken te laten controleren door een register-accountant of accountant-administratieconsulent.-----
II. Het aantal eigenaars als bedoeld in artikel 32 lid 3 bedraagt vijftien.-----

III. Eveneens wordt toegevoegd een nieuw lid 9, luidende:-----
De vergadering kan besluiten om de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter te belasten met het toezicht op het bestuur.-----

Artikel 33-----
Het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel 33 lid 3 in een vergadering van eigenaars uitgebracht, bedraagt veertig, voor elk appartementsrecht één stem.-----

Artikel 37 wordt toegevoegd een nieuw lid 3 a, luidende:-----
De vergadering beslist voorts over de wijze en het tijdstip van onderhoud met betrekking tot ramen, deuren en puien, alsmede overige voorzieningen welke voor privérekening komen, voorzover de onderhoudstoestand van die voorzieningen van gemeenschappelijk belang zijn.-----
De bedragen bedoeld in artikel 37, leden 2 en 5 worden vastgesteld door de vergadering van eigenaars en zullen worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.-----

Artikel 39-----
Artikel 39 lid 2 van voorengemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 2, luidende:-----
Artikel 11 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is ten deze van overeenkomstige toepassing.-----

Artikel 40-----
Artikel 40 lid 2 van voorengemeld modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 40 lid 2, luidende:-----
De administrateur en de plaatsvervangende administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. Aan de administrateur wordt een door de vergadering van eigenaars vast te stellen jaarlijks vergoeding toegekend.-----
De bedragen bedoeld in de leden 4 en 5 van artikel 40 worden vastgesteld door de vergadering van eigenaars en zullen worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat in afwijking van het in artikel 40 lid 1 van voorengemeld modelreglement bepaalde voor de eerste maal tot administrateur wordt benoemd de te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Juppiter Beheer- en Assurantie B.V., zulks voor de duur van drie volle boekjaren, ingaande heden en eindigend op dertig juni negentien honderd twee en tachtig.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voorts te verstaan naar voorengemelde aankomsttitel, deel 2924, nummer 78 waarin onder meer voor zover het bij deze akte geplijfste perceel betreft, staat vermeld:-----

" 1. Deze overeenkomst van verkoop en koop geschiedt onder:-----

" de algemene voorwaarden en bedingen, waaronder door de-----
" gemeente bouwterrein wordt verkocht, vastgesteld bij-----
" besluit van de raad van genoemde gemeente van zeven novem-
" ber negentien honderd acht en dertig, gewijzigd bij raads-
" besluiten van acht twintig juli negentien honderd zeven en
" zestig en zes en twintig juni negentien honderd negen en
" zestig, waarvan mededeling is gedaan aan Gedeputeerde Sta-
" ten van de provincie Zuid-Holland, respectievelijk op ne-
" gen november negentien honderd acht en dertig, twee augustus
" negentien honderd zeven en zestig en één juli negen-
" tien honderd negen en zestig, echter met dien verstande-----
" dat:-----
" a. in artikel 6 de woorden "Het onroerend goed wordt ver-
" kocht in de staat waarin het zich ten tijde van het verlij-
" den van de akte van overdracht bevindt" vervangen worden
" door de woorden "Het onroerend goed wordt verkocht in de
" toestand waarin het zich bij de ondertekening door de
" koopster van de voorlopige koopovereenkomst bevond";-----
" b. in artikel 10 lid 1 de woorden "Bij ondertekening van
" de voorlopige overeenkomst dient de koper tien procent van
" het (vermoedelijke) bedrag van de koopsom aan de verkoop-
" ster te voldoen" vervangen worden door de woorden: "Binnen
" veertien dagen nadat de gemeente de koopster mededeling
" heeft gedaan dat gelet op de Wet Ruimtelijke Ordening en
" Woningwet in beginsel bouwvergunning zal kunnen worden ver-
" leend, dient de koopster tien procent van het (vermoedelij-
" ke) bedrag van de koopsom aan de verkopster te voldoen";-----
" c. artikel 10 lid 2 als volgt wordt gelezen:-----
" " Binnen veertien dagen nadat burgemeester en wethouders
" koopster mededeling hebben gedaan van goedkeuring van
" het raadsbesluit tot verkoop door hoger bestuur dient
" " koopster het nog resterende gedeelte van het (vermoede-
" " lijke) bedrag van de koopsom bij wijze van verdere voor-
" " lopige betaling te voldoen";-----
" d. in artikel 10 lid 3 de woorden "zes maanden" vervangen
" worden door "veertien dagen";-----
" e. na artikel 12 wordt ingevoegd een nieuw artikel, luiden-
" de:-----
" " Artikel 12a:-----
" " Indien het als gevolg van reconstructie of herstrating
" " van de openbare weg casu quo openbaar plantsoen noodzake-
" " lijk is dat de in artikel 12 genoemde afschaffingen moe-
" " ten worden herplaatst, zulke ter beoordeling van burge-
" " meester en wethouders van Alphen aan den Rijn, zal dit
" " op eerste aanzegging van de directeur van Openbare Wer-
" " ken dienen te geschieden door en voor rekening van de
" " koopster";-----
" f. na artikel 15 wordt ingevoegd een nieuw artikel, luiden-
" de:-----
" " Artikel 15a:-----
" " 1. In afwijking van het gestelde in artikel 15 moet door
" " en voor rekening van de koper, ten genoegen van burge-
" " meester en wethouders van Alphen aan den Rijn en in over-
" " leg met de directeur van openbare werken, op de terreil-
" " nen, welke op aangehechte tekening kenmerk 14-02-V40 met
" " een stip-lijncercering zijn aangeduid, een verhanding wor-
" " den aangelegd en onderhouden ten behoeve van een parkeer-
" " plaats voor elke woning.-----

" Deze verharde parkeerplaatsen mogen niet voor andere
" doeleinden worden gebruikt.
" De bestrating van de aan te leggen parkeerplaatsen moet
" passen bij en aansluiten op de openbare weg.
" 2. Indien het, als gevolg van reconstructie of herstra-
" ting van de openbare weg, noodzakelijk is, dat de hier-
" voor onder 1 van dit artikel bedoelde verharde parkeer-
" plaatsen worden herstrest, zulks ter beoordeling van bur-
" gemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, zal dit
" herstraten door en voor rekening van de Koopster Geschie-
" den Gelijkijdig met de herstrating van de openbare weg
" hetzelfde geldt voor de uitwegen van garages en uitpaden
" van erven, ook indien deze uitwegen en uitpaden slechts
" gedeeltelijk worden bestrast.
" G. na artikel 16 wordt ingevoegd een nieuw artikel, luiden-
" de:
" Artikel 16A:
" Indien het als gevolg van reconstructie of herstrating
" van openbare weg casu quo openbaar plaatsen noodzakelijk
" is dat het (de) in artikel 16 genoemde voortuintje(s)
" moet(en) wordt opgevoegd, zulks ter beoordeling van bur-
" gemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, zal dit
" op eerste aanzegging van de directeur van openbare ver-
" ken dienen te geschieden door en voor rekening van de
" koopster;
" h. het bepaalde in artikel 17 mede van toepassing is op de
" voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrich-
" ting op, in, aan of boven de grond en de opstallen;
" 1. In de artikelen 19 en 20 de woorden en cijfers "in arti-
" kel 12 en in de artikelen 14 tot en met 18" worden vervan-
" gen door "in de artikelen 12, 12A en in de artikelen 14, 15,
" 15A, 16, 16A, 17 en 18";
" J. In artikel 21 de woorden en cijfers "vervat in de arti-
" kelen 10D en 11 tot en met 20" worden vervangen door "ver-
" vat in de artikelen 10D, 11, 12, 12A, 13 tot en met 15,
" 15A, 16, 16A en 17 tot en met 20".
" Deze algemene voorwaarden en bedingen, met bedoelde wijzi-
" gingen bij raadsbesluiten van acht en twintig juli negen-
" tien honderd zeven en zestig en zes en twintig juli negen-
" tien honderd negen en zestig, zijn opgenomen in een akte-
" op twee en twintig december negentien honderd negen en zes-
" tig verleden voor notaris A. van der Veer Meestrata te
" Alphen aan den Rijn, overgeschreven ten hypotheekantore-
" te Leiden op dezelfde dag, in deel 2121, nummer 39.
" Partijen verklaarden deze algemene voorwaarden en bedingen
" met bedoelde wijzigingen bij raadsbesluiten van acht en
" twintig juli negentien honderd zeven en zestig en zes en
" twintig juli negentien honderd negen en zestig, volkomen
" te kennen en te beschouwen als voordelbaar in deze akte te
" zijn opgenomen.
" 2. Het bij de artikelen 15 en 16 van voornoemde algemene
" voorwaarden en bedingen bepaalde is van toepassing op de
" grond, welke met een lijnrekening is aangegevoerde situatie
" tekening, kenmerk 14-02-V40 is aangegeven, en welke grond-
" deel uitmaakt van het verkochte.
" 3. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een-
" zakelijk of het verlenen van een persoonlijk recht op de--

" grond, waardoor het recht om daarop te bouwen op een ander
" overgaat, alsmede in geval van overdracht in eigendom van
" het op de grond gebouwde of het vestigen van een zakelijk
" recht, waardoor het gebruik van het gebouwde door een an-
" der wordt verkregen, is koopster verplicht om in de akte
" van overdracht, van verlening of vestiging van voornoemde
" rechten op te nemen het beding, dat de overeenkomst
" geschiedt onder de bepalingen, vervat in de artikelen 10D,
" 11, 12, 12A, 13 tot en met 15, 15A, 16, 16A en 17 tot en
" met 20, voorkomende in voornoemde algemene voorwaarden en
" bedingen, de bepalingen sub 5 en 21 hierna te vermelden,
" alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande, dat
" de woorden "de koopster" en "de eigenaar van het verkoch-
" te" zonnig door een andere aanduiding worden vervangen,
" bij gebreke daarvan de nalatige aan de gemeente Alphen aan
" den Rijn voor elke twee maanden dat hij in gebreke is,
" waarbij een gedeelte van twee maanden voor een volle ter-
" mijn van twee maanden wordt gerekend, een boete verbeurt
" tot een bedrag overeenkomende met één/veertig gedeelte van
" de verkoopprijs van de grond, onverminderd het recht dier-
" gemeente om te eisen, dat de nalatige alsnog aan zijn ver-
" plichtingen zal voldoen en op hem te verhalen de kosten
" van herstel van de niet nagekomen bepalingen en van de
" daarvoor door de gemeente te voeren akte.
" 4. De bepalingen sub 15 tot en met 18 voorkomende in de
" voornoemde algemene voorwaarden en bedingen, alsmede het
" sub 2 in deze akte bepaalde, worden als erfdienstbaarheden
" voorbehouden ten behoeve van de aan de gemeente Alphen aan
" den Rijn toebehorende niet te verkopen grond, deel uitma-
" kende van voormeld kadastraal perceel gemeente Oudshoorn,
" sectie B, nummer 1389 en de percelen gemeente Oudshoorn,
" sectie B, nummers 1375, 1376, 1379, 1382 en 1383, voorzo-
" ver bestemd voor openbare straat en ten laete van het bij
" deze akte verkochte.
" 5. Koopster is verplicht op het verkochte uitsluitend op-
" te richten en als zodanig in gebruik te laten nemen en te
" doen houden:
" a. tachtig premieverkoop meergezinswoningen;
" b. zestig premie-verkoop eengezinswoningen;
" c. twee en dertig vrije sector-woningen, waarop het bepaal-
" de van artikel 19 hierna vermeld van toepassing is;
" d. twee vrije sector-woningen;
" e. één en dertig garages.
" 21. Ingeval van splitsing van de eigendom van de onder 5 a
" genoemde gebouwen in appartementsrechten als bedoeld in
" artikel 875a en volgende van het Burgerlijk Wetboek, is
" de eigenaar/eigenares verplicht om in het reglement, be-
" doeld in artikel 875e onder d. van het Burgerlijk Wetboek
" ten genoegen van het College van Burgemeester en Wethou-
" ders der gemeente Alphen aan den Rijn bepalingen op te ne-
" men, welke daarin dienen te blijven, welke de naleving ver-
" zekeren van de bepalingen sub 10D en 11, 12, 12A, 13 tot
" en met 15, 15A, 16, 16A en 17 tot en met 20, voorkomende
" in de algemene voorwaarden en bedingen waaronder door de
" gemeente Alphen aan den Rijn bouwterrein wordt verkocht en
" van de bepaling sub 5 hierover vermeld, bij gebreke vaar-
" van de nalatige eigenaar/eigenares aan de gemeente Alphen
" aan den Rijn een boete verbeurt van vijf en twintig dul-
" den-gulden (f. 25.000,-), onverminderd het recht dier--

" Gemeente om te eisen dat hij/zij alsnog aan zijn/haar ver-
 " plichtingen zal voldoen en op hem/haar te verhalen de kos-
 " ten van herstel van de niet-nagekomen bepalingen en van de
 " daarvoor door de gemeente te voeren akte."
 " 24. Door en voor rekening van de koopster moeten ten genoe-
 " gen van Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn
 " en in overleg met de directeur van openbare werken, op de
 " plaatsen, welke op aangehechte tekening kenmerk 14-02-V40-
 " met een onderbroken lijn (onder verwijzing naar de legenda
 " van aangehechte tekening) zijn aangeduid, tuinmuren worden
 " gebouwd met een gemiddelde hoogte van een meter tachtig-
 " centimeter boven maaiveld, en daarna worden onderhouden.
 " In het bouwplan voor de in artikel 5 genoemde woningen en-
 " garages, moeten de hiervoor bedoelde tuinmuren worden opge-
 " nomen.
 " 25. Door en voor rekening van de koopster moeten ten genoe-
 " gen van Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn
 " en in overleg met de directeur van openbare werken, op die
 " twee - buiten het verkochte gelegen - plaatsen, welke op-
 " aangehechte tekening kenmerk 14-02-V40 met een streep-stip
 " lijn zijn aangeduid, grondkerende constructies worden ge-
 " maakt en welke constructies na verwezenlijking eigendom-
 " van de gemeente zullen zijn.
 " 26. Door en voor rekening van de koopster moeten ten genoe-
 " gen van Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn
 " en in overleg met de directeur van openbare werken, op de
 " plaatsen, welke op aangehechte tekening kenmerk 14-02-V40-
 " met een dikke stippe lijn (onder verwijzing naar de legen-
 " da van aangehechte tekening) zijn aangeduid, grondkerende-
 " constructies worden gemaakt, met daarop casu quo daarboven
 " een tuinafscheiding tot een hoogte van een meter tachtig-
 " centimeter boven maaiveld. Deze constructies blijven eigen-
 " dom van de koopster casu quo haar rechtsopvolger(s) casu-
 " quo een vereniging van eigenaars, en dienen ten genoegen
 " van Burgemeester en Wethouders te worden onderhouden.
 " De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens
 " dat de vennootschap voorgenomde appartementsrechten door-
 " verkoopt en zal leveren aan darden;
 " dat de vennootschap terzake van deze verkopen en leverin-
 " gen venet vast te stellen de navolgende:
 "-----
 " Algemene Bepalingen
 " 1. Het verkochte wordt geleverd in de staat, waarin het zich
 " op de datum van transport bevindt met al dezelve lusten en-
 " lasten, met alle zakelijke rechten erop rustende, met alle
 " heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, krachtens titels-
 " of bezit daaraan verbonden, doch vrij van hypotheekafre-
 " inheerlijvingen en beslagen.
 " 2. De vennootschap blijft verbonden tot de wettelijke vrij-
 " varing.
 " 3. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of
 " grootte ten tijde van de splitsing geeft geen aanleiding tot
 " enige rechtsoverdracht hoe ook genaamd.
 " 4. Het verkochte kan op de datum van het transport door de
 " kopers worden aanvaard, vrij van huur of pacht.
 " De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij
 " het gereedkomen van de woning, tot welke datum alle risico's
 " voor rekening van de vennootschap zijn.

5. Alle belastingen en lasten van het verkochte zijn vanaf
 de datum van het transport ten laste van de kopers.
 6. Partijen doen afstand van de rechten, voortvloeiende uit
 de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, om
 ontbinding van de betreffende koopovereenkomst te vorderen.
 7. De kosten, op de overdracht vallende, zijn voor rekening
 van de vennootschap en moeten door haar worden gedragen en
 betaald.
 8. De kopers zullen zich de levering van het verkochte kun-
 nen verschaffen door het doen overdragen van een afschrift
 van de akte van transport ten betrekken hypotheekantore.
 9. De betreffende overeenkomsten van verkoop en koop geschie-
 den onder de algemene voorwaarden en bedingen, voorzover in
 deze akte niet gewijzigd of aangevuld, waaronder door de Ge-
 meente Alphen aan den Rijn bouwterrein wordt verkocht.
 Deze algemene voorwaarden en bedingen zijn deels opgenomen
 in een akte op twee en twintig december negentien honderd ne-
 gen en zestig verleden voor notaris A. van der Veen Meer-
 stadt te Alphen aan den Rijn, overgeschreven ten hypotheek-
 kantore te Leiden dezelfde dag, in deel 2121, nummer 39,
 en deels opgenomen in voorgenomde akte de dato vijftien au-
 gustus negentien honderd acht en zeventig voor mij, notaris,
 verleden.
 De kopers worden geacht deze algemene voorwaarden en bedin-
 gen met de bedoelde wijzigingen volkomen te kennen.
 Deze algemene voorwaarden en bedingen met de bedoelde wijzi-
 gingen worden gesacht woordelijk in deze akte te zijn opgeno-
 men.
 10. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een-
 zakelijk of het verlenen van een persoonlijk recht op de
 grond, waardoor het recht om daarop te bouwen op een ander
 overgaat, alsmede ingeval van overdracht in eigendom van het
 op de grond gebouwde of het vestigen van een zakelijk recht,
 waardoor het gebruik van het gebouwde door een ander wordt
 verkregen, zijn de kopers - ieder voor zich - verplicht om
 in de akte van overdracht, van verlening of vestiging van
 voornoemde rechten op te nemen het beding, dat de overre-
 komt geschiedt onder de bepalingen, vervat in de artikelen
 10D, 11, 12, 12A, 13 tot en met 15, 15A, 16, 16A en 17 tot
 en met 20, voorkomende in voornoemde algemene voorwaarden en
 bedingen, de bepaling zoals deze hierna sub 11 zal worden
 aangehaald, alsmede de onderhavige bepaling met dien ver-
 stande, dat de woorden "de koper(s)" en "de eigena(s)r(en)"
 van het verkochte" zondig door een andere aanduiding worden
 vervangen, bij gebreke waarvan de nalatige aan de gemeente-
 Alphen aan den Rijn, voor elke twee maanden dat hij in gebre-
 ke is, waarbij een gedeelte van twee maanden voor een volle-
 termijn van twee maanden wordt gerekend, een boete verbou-
 tot een bedrag overeenkomende met één/vijfde gedeelte van de
 verkooprijks van de grond, onverminderd het recht der Ge-
 meente om te eisen, dat de nalatige alsnog aan zijn verplich-
 tingen zal voldoen en op hem te verhalen de kosten van her-
 stel van de niet-nagekomen bepalingen en van de daarvoor
 door de gemeente te voeren akte.
 11. In voormelde titel van aankomst, deel 2924, nummer 78
 staat vermeld:

" 5. Koopster is verplicht op het verkochte nitsluitend op te richten en als zodanig in gebruik te laten nemen en te doen houden;-----

" a. tachtig premie-verkoop meergezinswoningen;-----

" b. enzovoorts;-----

" e. één en dertig garages."-----

" 21. Ingeval van splitsing van de eigendom van de onder 5. a genoemde gebouwen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 875 a en volgende van het Burgerlijk Wetboek, is de eigenaar/eigenares verplicht om in het reglement, bedoeld in artikel 875e onder d. van het Burgerlijk Wetboek ten genoegen van het College van Burgemeester en Wethouders der gemeente Alphen aan den Rijn bepalingen op te nemen, welke daarin dienen te blijven, welke de naleving verzekereren van de bepalingen sub 10D en 11, 12, 12A, 13 tot en met 15, 15A, 16, 16A en 17 tot en met 20, voorkomen de in de algemene voorwaarden en bedingen waaronder door de gemeente Alphen aan den Rijn bouwterrein wordt verkocht en van de bepaling sub 5 hiervoor vermeld, bij gebreke waarvan de nalatige eigenaar/eigenares aan de gemeente Alphen aan den Rijn een boete verbuurt van vijf en twintig duizend gulden (f. 25.000,--), onverminderd het recht der gemeente om te eisen dat hij/zij alsnog aan zijn/haar verplichtingen zal voldoen en op hem/haar te verhalen de kosten van herstel van de niet-nagekomen bepalingen en van de daarvoor door de gemeente te voeren akte."-----

" 12. a. De kopers moeten het verkochte, gerekend vanaf de datum, waarop de woning door de directeur van openbare verken van Alphen aan den Rijn als gereed gekomen wordt aangemerkt, gedurende een periode van twee jaar onafgebroken zelf bewonen.-----

" b. Bij het niet nakomen van de in lid a van dit artikel vermelde voorwaarde, zijn de overtreeders - ieder voor zich - aan de gemeente Alphen aan den Rijn per desbetreffende woning een boete verschuldigd van veertig duizend gulden (f. 40.000,--) per woning. De boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit der overtreding zelf, zonder dat enige wettelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.-----

" c. Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn kunnen van de in lid a van dit artikel vermelde voorwaarde vrijstelling verlenen onder eventueel nader te stellen voorwaarden ingeval van overlijden, langdurig verblijf in een ziekenhuis of daarmee gelijk te stellen inlichtingen of andere omstandigheden die, uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn, het verlenen van vrijstelling rechtvaardigen.-----

" De comparant is mij, notaris, bekend.-----

" WARVAN AKTE, in minnt is verleden te Alphen aan den Rijn, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.-----