

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	
Zoetermeer OZ4 40655/26		<i>W. Rijn</i>	Met 14 vervolgbladen
30-09-2005 09:00			
Aantekeninge	Struben mr. F.G. / 204/1531 Z.A. J. VAN WIERINGEN WGB		
			
14 volbladen		*20050930004602*	Kadaster

204/1531 z.a. 9 woongebouw 4 fgs

Heden, de achtentwintigste september tweeduizend en vijf verscheen voor mij, Mr -- Frans Godert Struben, notaris te Alphen aan den Rijn: -----
 de heer Jan Cornelis van Wieringen, wonende te Alphen aan den Rijn, -----
 Wilhelminalaan 34, (postcode 2405 EE), geboren te Leiden op eenendertig mei ----
 negentienhonderd zesenzestig, legitimatie: rijbewijs met nummer 3187473434, ----
 geldig tot vier januari tweeduizend en elf, uitgegeven te Alphen aan den Rijn op vier -
 januari tweeduizend en één, gehuwd, -----
 te dezen handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte ----
 aansprakelijkheid **J.C. VAN WIERINGEN HOLDING B.V.**, statutair gevestigd en ---
 kantoorhoudende te Alphen aan den Rijn, Van Foreestlaan 9, (postcode 2404 HC), -
 ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 28066075, voerende die -----
 besloten vennootschap de directie over de statutair te Alphen aan den Rijn -----
 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -----
AANNEMERSBEDRIJF J. VAN WIERINGEN B.V., aldaar kantoorhoudende, Van --
 Foreestlaan 9, (postcode 2404 HC), postadres: postbus 393, (postcode 2400 AJ), --
 Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer -----
 28002321, en als zodanig die laatste vennootschap conform de statuten -----
 rechtsgeldig vertegenwoordigende. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde: -----

- I. Aannemersbedrijf J. van Wieringen B.V. is eigenaar van: -----
 Een perceel bouwterrein, gelegen in de wijk Kerk en Zanen te 2408 SR ---
 Alphen aan den Rijn, plaatselijk te nummers Vroonhoevelaan 1, 3 en 5, --
 in die volgorde bekend als de bouwnummers 26, 28 en 27 in het -----
 betreffend bouwproject, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den ----
 Rijn, sectie B nummer 9145, groot twee are vijf en zestig centiare; -----
 waarvan de eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de ----
 Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op negen juni -
 tweeduizend en vijf in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40583 ---
 nummer 7, van het afschrift ener akte van levering, inhoudende kwijting voor ---
 de koopsom, op acht juni tweeduizend en vijf verleden voor een waarnemer ---
 van mij, notaris. -----
- II. Aannemersbedrijf J. van Wieringen B.V. zal op genoemd perceel grond een ---
 appartementsgebouw stichten bestemd voor drie koopappartementen voor ----
 woondoeleinden met bijbehorende bergingen aan welke appartementen de ----
 bouwnummers 26, 27 en 28 zijn gegeven en welke voor bewoning bestemde --
 appartementen plaatselijk zullen worden genummerd (2408 SR) -----
 Vroonhoevelaan 1, 3 en 5. -----
- III. Bij deze akte zal het te stichten gebouw worden gesplitst in appartementen en --
 zullen de bepalingen waaronder de appartementen door Aannemersbedrijf J. --
 van Wieringen B.V. worden verkocht worden vastgesteld. -----

A. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde hierbij over te gaan tot splitsing --
 van de eigendom van genoemd perceel, kadastraal bekend gemeente **Alphen aan --**
den Rijn, sectie **B** nummer **9145** in appartementsrechten in de zin van artikel 107 --
 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, vaststelling van een reglement als bedoeld in --
 artikel 111 letter d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en oprichting van een -----
 vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 112 lid 1 letter e Boek 5 van het ----
 Burgerlijk Wetboek. -----

Bij de hypotheekbewaarder te Zoetermeer is een tekening - bestaande uit één blad -

B51A0F

Hyp. 4

- ingediend, welke aangeeft de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Deze gedeelten zijn duidelijk aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer.

Genoemde tekening is aan deze akte gehecht.
De tekening is door de hypotheekbewaarder te Zoetermeer goedgekeurd op twintig september tweeduizend en vijf.

De hypotheekbewaarder heeft ten aanzien van de in de splitsing betrokken percelen vastgesteld de complexaanduiding 9192 A.

Gemelde onroerende zaak zal omvatten drie (3) appartementsrechten, alle gelegen in de kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, die recht geven op het uitsluitend gebruik van:

1. de woning, (bouwnummer 26), gelegen op de begane grond en de eerste verdieping met terras/tuin en berging op de begane grond, aan de Vroonhoevelaan 1 te 2408 SR Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend als nummer 9192 A1;
2. de woning, (bouwnummer 27), gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met berging op de begane grond, aan de Vroonhoevelaan 5 te 2408 SR Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend als nummer 9192 A2;
3. de woning, (bouwnummer 28), gelegen op de tweede verdieping met berging op de begane grond en toegangsportaal en trappenhuis op de begane grond en de eerste verdieping en een kamer op de eerste verdieping, aan de Vroonhoevelaan 3 te 2408 SR Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend als nummer 9192 A3.

Na de splitsing als hierna vermeld zullen genoemde appartementsrechten eigendom zijn van Aannemersbedrijf J. van Wieringen B.V..

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde thans over te gaan tot:

- a. bovengenoemde splitsing;
- b. vaststelling van genoemd reglement;
- c. oprichting van genoemde vereniging van eigenaren.

Het reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap vastgesteld modelreglement van splitsing van eigendom in appartementsrechten, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderdtweeëntwintig verleden voor de plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris ter standplaats

Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage op tien januari

negentienhonderdtweeëntwintig in deel 9763 nummer 1.

Met inachtneming van de in dit geval noodzakelijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 106 vierde lid Boek 5 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 voorzover zij niet vallen onder d;
- f. "privé gedeelte": de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond die blijkens de akte bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te

Kadaster

- worden gebruikt; -----
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 120 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 112 tweede lid onder d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 131 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders. -----

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. De eigenaar van een appartement is in de gemeenschap gerechtigd, voor wat betreft: -----
- het appartementsrecht met de index 1 voor een en dertig/honderdste gedeelte (31/100); -----
 - het appartementsrecht met de index 2 voor een en dertig/honderdste gedeelte (31/100); -----
 - het appartementsrecht met de index 3 voor acht en dertig/honderdste gedeelte (38/100). -----
- Deze breukdelen zijn gebaseerd op een berekening van de breukdelen, waarbij voor de helft meetelt de koop- aanneemsom van de betreffende appartementen, en voor de andere helft de woonoppervlakte van de appartementen. -----
2. De eigenaars zijn voor het in het eerste lid bedoelde breukdeel gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----
3. De eigenaars zijn voor het in het eerste lid bedoelde breukdeel verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----
4. Ondersplitsing als bedoeld in artikel 106 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet toegestaan. -----

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

- Tot de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder a Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend: -----
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 121 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -----
- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
- 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 kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
 - i. de kosten van energie en water, voor zover het de gemeenschappelijke gedeelten en ruimten betreft;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN.

Artikel 4

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar loopt met ingang van heden tot en met eenendertig december tweeduizend en zes. Na afloop van elk boekjaar 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. Onder de lasten wordt begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid.
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 van de vereniging worden toegevoegd.
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; het bestuur kan tot een andere dan een maandtermijn besluiten.

Artikel 6

Adaster

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 vijftig euro (EUR 50,00) 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 behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, -

- welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van eenduizend eenhonderd vierendertig euro en vijfenveertig eurocent (EUR 1.134,45) 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 en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 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.
10. Iedere eigenaar danwel gebruiker is verplicht particulier een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid af te sluiten voor zich, voor zijn huisgenoten en in het algemeen voor personen voor wie hij aansprakelijk is.
- 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:
- 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 afwerkplaten in de privé gedeelten, de

Kadaster

- 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 terrassen, voorzover niet behorend tot de privé- -----
gedeelten, de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, --
de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek en traliwerk, voor zover het --
geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en ---
sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten; ---
b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name --
voor de centrale verwarming en voor luchtbehandeling, de leidingen voor --
de afvoer van hemelwater en de riolering, de vuilafvoer, de leidingen voor --
gas en water en verder de waterdrukverhogingsinstallatie, de electriciteits- --
en telefoon- en signaalkabels/leidingen, de bliksembeveiliging, de liften, de --
alarm- en bewakingsinstallatie en de systemen voor oproep en -----
deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste ---
van één privé gedeelte strekken en onverminderd het in artikel 3 sub k---
bepaalde. -----
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 128 Boek 5 van het Burgerlijk -----
Wetboek.

Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere -----
eigenaars en gebruikers. -----

Artikel 12-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, --
het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet --
voor het verblijf voor korte of langere 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, reclameaanduidingen, ---
uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, ----
schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het ---
hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts -----
geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen --
in het huishoudelijk reglement. -----
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het -----

nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in deze akte gegeven bestemming, te weten: **woonruimte**. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 119 tweede lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket, stenen vloeren of andere harde vloerbedekking 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.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen 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.

Adaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
 3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
 4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 121 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
 5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
 6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

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

Artikel 20

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

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. 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 balcon/terras, is verplicht deze voor zijn rekening als balcon/terras aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk

- reglement. Bebouwing van de voor balcon/terras bestemde gedeelten is niet --- toegestaan. -----
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing. -----
 3. Het is niet 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 volgende verdieping van het gebouw. -----
 4. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 23-----

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

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

Artikel 24-----

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

Artikel 25-----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. -----

Artikel 26-----



Kadaster

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

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN -----

Artikel 27 -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement -- of de eventuele regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk -- Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of -- gebruikers; -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige ----- verstoring van de rust in het gebouw; -----
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, ----- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ----- ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen ----- andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de ----- vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. -----
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen ----- genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de -- vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat -- aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke -- gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. -----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet -- tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de -- eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van --- de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen -- bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of --- doen bijstaan door een raadsman. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een ----- meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een -- vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen ----- vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen ----- geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden ----- uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende -- brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht--- ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden ----- vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder -- ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na -----

verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 130 Boek 5 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.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook economische eigendomsoverdracht en toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een van de 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 vierduizend vijfhonderd euro (EUR 4.500,00) voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

Kadaster

VAN EIGENAARSI. Algemene BepalingenArtikel 30

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: **Vereniging van Eigenaars Vroonhoevelaan 1, 3 en 5 te Alphen aan den Rijn.**
Zij is gevestigd te Alphen aan den Rijn.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. De vereniging dient een reservefonds te vormen, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij 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 gedeponeed 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 Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaarsArtikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Alphen aan den Rijn 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 aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tezamen tenminste twee stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde

- tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. --
 Tot voorzitter en tot plaatsvervangend voorzitter zijn uitsluitend benoembaar: de --
 eigenaars/bewoners van de drie koopwoningen van het gebouw. In afwijking ---
 hiervan wordt voor de eerste maal tot voorzitter benoemd de comparant Van ---
 Wieringen in privé. -----
6. De voorzitter, danwel bij zijn afwezigheid de plaatsvervangend voorzitter, is ---
 belast met de leiding van de vergadering. Bij hun 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 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, de -----
 gekozen woonplaats van de eigenaars. Zij bevat de opgave van de punten der --
 agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. -----
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de -----
 vergadering ondertekende presentielijst. -----
- Artikel 34-----
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 123 ---
 derde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. Het totaal aantal stemmen in de vergadering bedraagt drie (3). Iedere eigenaar --
 van een appartement heeft één stem. -----
- Artikel 35-----
1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun --
 stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één ---
 van hen of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. -----
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot-----
 overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de ----
 kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. ---
- Artikel 36-----
- Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke -----
 gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, ----
 daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft ---
 met inachtneming van het bepaalde in artikel 35 eerste lid. -----
- Artikel 37-----
1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende --
 regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreckte meerderheid der --
 uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn -----
 verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte -----
 meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de --
 twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. -----
 Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt --
 door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking ---
 komen. -----
- Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal --
 worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen --
 verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien --
 meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie --

Kadaster

- van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is --
alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ----
ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. -----
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -----
 4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle ---
eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----
 5. In een vergadering, waarin minder dan drie (3) stemmen kunnen worden -----
uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten -----
betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig -----
artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn -----
geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden -----
overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is -
gevormd. -----
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden ----
genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -----
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
- Artikel 38 -----
1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten --
en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover -
niet aan het bestuur toekomt. -----
 2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de -
gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen -
onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering -
zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de -----
vergadering is gemachtigd. -----
 3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de --
kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan --
de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor -----
zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. -----
 4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de ---
uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van --
hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze --
hem door de vereniging vergoed. -----
 5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven, die buiten het -----
onderhoud vallen en een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te ---
boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van -----
tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, -
waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat -----
tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een ---
vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde --
maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit ---
worden genomen. -----
 6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe -----
vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet ---
later dan zes weken na de eerste. -----
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de -----
komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In ---
deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen ---
worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan -----
worden uitgebracht. -----
 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid ---
bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra --
voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de -----
eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan ---

- eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 131 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

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

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 blijk 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. Voor de eerste maal wordt tot enig bestuurder benoemd de comparant Van Wieringen in privé.
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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. -----
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 122 tweede lid en 123 vierde lid Boek 5 -
van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel -
24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. -----

Artikel 43

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

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de --
volgende onderwerpen: -----
- het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 ---
van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden -
opgenomen en daarvan deel uitmaken; -----
 - het gebruik van privé gedeelten; -----
 - de orde van de vergadering; -----
 - de instructie aan het bestuur; -----
 - al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling -----
behoeft. -----
- Alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----
Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het ---
reglement worden voor niet-geschreven gehouden. -----
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden -----
vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste -----
twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ---
een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste -----
twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van ---
het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een -
nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -----
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé -----
gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de -

bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. -----

N. SLOTBEPALINGEN -----

Artikel 45 -----

Door de vergadering zal een reglement kunnen worden vastgesteld voor het -----
gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. -----

Artikel 46 -----

Een eigenaar is niet bevoegd om, zonder medewerking van de overige eigenaars, --
ten behoeve of ten laste van zijn gebruikseenheid een erfdienstbaarheid te -----
vestigen, aan te nemen of daarvan afstand te doen. -----

O. OVERGANGSBEPALING -----

Artikel 47 -----

1. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer --
van de gemeenschappelijke gedeelten en van de gemeenschappelijke zaken is --
opgedragen, kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, -----
waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere -----
periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens --
het hierna in lid 2 bepaalde. -----

2. De in lid 1 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die -----
gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere--
periode moeten gelden dan wel tenminste twee (2) voor bewoning bestemde ---
appartementenrechten door Aannemersbedrijf J. van Wieringen B.V. aan derden -
zijn overgedragen. -----

De comparant thans handelend in privé verklaarde de benoeming tot bestuurder als -
bedoeld in artikel 41 lid 1 en tot voorzitter als bedoeld in artikel 33 lid 5 van het -----
hiervoor genoemde reglement van splitsing aan te nemen. -----

B. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze vast te stellen -
de voorwaarden en bepalingen waaronder de appartementen door -----
Aannemersbedrijf J. van Wieringen B.V. zullen worden geleverd aan de verkrijgers. -

Daartoe verklaarde hij, handelend als gemeld: -----

- dat in de akten waarbij bedoelde appartementenrechten zullen worden geleverd, ---
zal worden verwezen naar de onderhavige akte; -----

- dat in de akten van levering de onderhavige akte zal worden beschouwd als -----
woordelijk daarin te zijn opgenomen en geacht zal worden daarmee een geheel uit -
te maken; -----

- dat Aannemersbedrijf J. van Wieringen B.V. hierna óók aangeduid zal worden als -
"verkoper". -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de **ALGEMENE** -----
VOORWAARDEN luiden als volgt: -----

1. Alle kosten, rechten en verschotten der akte van levering, alsmede alle kosten ---
van inschrijving zijn voor rekening van de verkoper, terwijl de verschuldigde -----
omzetbelasting (B.T.W.) welke in de koop-/aanneemsom is begrepen, door hem zal -
worden afgedragen. -----

2. Verschil tussen de werkelijke en de volgens de Dienst voor het kadaster en de ---
openbare registers opgegeven maat van het perceel, waarvan het -----
appartementenrecht deel uitmaakt, geeft geen aanleiding tot het vorderen van een ---
vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopprijs van de grond. ---
Ook overigens ontlenen partijen daaraan geen rechten. -----

3. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich op de datum van het ---
verlijden van de akte van levering bevindt, met alle bekende en onbekende -----
erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en andere lasten -
en beperkingen uit overeenkomst, zoals in deze akte staat omschreven en zoals ---
die eventueel bij de akte van levering nog zullen worden gevestigd. De verkoper ---
levert aan koper eigendom die onvoorwaardelijk is en niet is bezwaard met -----

Kadaster

hypotheken of beslagen of inschrijvingen daarvan. De verkoper garandeert dat hij --
 bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte, dat voor hem ten aanzien ---
 van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeurs- of optierecht -----
 bestaan. De levering zal geschieden vrij van huur, onverminderd echter de-----
 verplichtingen van verkoper en koper uit hoofde van de aanneming, voorzover deze --
 nog niet blijktens enige sleutel- of opleveringsverklaring mocht zijn voltooid. -----

4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij het gereedkomen van --
 de woning, tot welke datum alle risico's voor rekening van de verkoper blijven. ----

5. De koper kan zich de eigendom van het verkochte verschaffen door het doen ---
 inschrijven van een afschrift van de akte van levering in de daarvoor bestemde ----
 openbare registers. -----

De koper kan geen andere bewijzen van eigendom vorderen dan een afschrift van --
 de akte van levering; aan dat afschrift zal ten behoeve van de koper een kopie van--
 deze akte worden vastgehecht. -----

6. Terzake van gevestigde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en ----
 bijzondere bepalingen zijn geen andere rechten en plichten bekend dan: -----

a. die welke zijn vermeld in de genoemde titel van aankomst, waarin staat vermeld, --
 woordelijk luidende: -----

"Artikel 3

"Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid ---
 "gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een -----
 "bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, "Bodem-Onderzoeksstrategie bij ---
 "verkenkend onderzoek". -----

"De resultaten van dit verkenkend milieukundig bodemonderzoek zijn vastgelegd in --
 "het, aan beide partijen bekende, rapport met projectnummer 87030400 de dato ---
 "acht december tweeduizend en drie van Fugro Ingenieursbureau B.V. uit -----
 "Leidschendam. Het inhoudelijk deel van het bodemonderzoek maakt als bijlage I --
 "deel uit van de koopovereenkomst. -----

"In dit rapport wordt geconcludeerd dat het terrein geschikt is voor het toekomstig --
 "gebruik te weten grondgebonden woningen met tuinen. -----

"Gelet op de resultaten van het onderzoek gaan partijen ervan uit dat er geen ----
 "sanering noodzakelijk is. -----

"Koper kan de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige --
 "daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten -----

"aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van ---
 "enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld --
 "rapport blijkt. -----

"Deze verplichtingen van koper gelden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van --
 "artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op al -----

"degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij ----
 "onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van --
 "het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden. ---

"Het risico dat na de levering van het verkochte, dan wel na de ingebruikname, zal --
 "blijken dat behalve de eventuele uit bovengenoemd bodemonderzoek bekende ---
 "verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het verkochte --

"aanwezig is, is voor rekening van de koper. -----

"Artikel 4

"De zakelijke lasten en belastingen van het verkochte komen ten laste van de koper --
 "met ingang van heden. -----

"Het vorenstaande lijdt uitzondering, indien ten gevolge van op het verkochte na de --
 "datum van ondertekening van de koopovereenkomst gestichte bebouwing een ----
 "verhoging plaatsvindt van één of meerdere zakelijke lasten of belastingen. In dat --

"geval komen de zakelijke lasten en belastingen geheel voor rekening van de koper --
 "met ingang van één januari van het eerste kalenderjaar, waarin de verhoging wordt --

"toegepast. -----

"Artikel 5-----

"1. De koper dient op het verkochte zeventenveertig woningen te (doen) bouwen. --

"2. Op de realisering van de woningen is bijlage II, zoals gevoegd bij de -----
" koopovereenkomst, betreffende duurzaam bouwen van toepassing. -----

"3. Op alle woningen dient het certificaat "Woonkeur" met het pluspakket veiligheid -
" te worden verkregen. Hierdoor wordt tevens aan het Politiekeurmerk Veilig ----

" Wonen voldaan. De aanvraag voor verkrijging van bovengenoemd certificaat --
" dient te geschieden conform de daarvoor in het handboek Woonkeur -----

" aangegeven procedure en via de daarvoor aangewezen instantie(s). De koper--
" heeft het handboek Woonkeur als bijlage bij de projectovereenkomst -----

" ontvangen en voor ontvangst van het handboek woonkeur getekend. -----

"4. Koper dient binnen zes maanden na oplevering van de woningen het certificaat -
" Woonkeur voor alle door hem te ontwikkelen woningen aan de gemeente te ---
" overleggen. -----

"5. Bij niet-nakoming van lid 4 van dit artikel is de koper aan de gemeente voor ---
" iedere woning waarvan het certificaat Woonkeur niet tijdig is overgelegd aan de

" gemeente een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete verschuldigd van --
" vijfduizend euro (€ 5.000,00) per woning. De boete zal verschuldigd zijn, ----

" zonder enige ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, alles -----
" onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met --

" vergoeding van kosten, schaden en interesten, met uitdrukkelijke uitsluiting van -
" artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek. -----

"Artikel 6-----

"Het verkochte kan voor de bouw van de daarop te stichten bebouwing - onverlet --

"publiekrecht - in gebruik worden genomen zodra het bestuurlijk besluit tot verkoop -
"is genomen, de omzetbelasting over de gehele koopsom is betaald en bijbehorende

"bouwvergunning is verkregen. Het verkochte is vanaf het tijdstip van -----
"ingebruikneming geheel voor rekening en risico van de koper. -----

"Artikel 7-----

"De koper dient binnen vier maanden na de datum van het besluit door het college --

"van burgemeester en wethouders tot verkoop bij de gemeente een aanvraag om --
"vergunning voor de bouw van de op het verkochte te stichten bebouwing in te ----

"dienen. -----

"Artikel 8-----

"Indien bouwvergunning is verleend, dient de koper met de bouw van de op het ----

"verkochte te stichten bebouwing te beginnen binnen zes maanden na de datum ---
"waarop die vergunning onherroepelijk is geworden, mits op die datum een -----

"bestuurlijk besluit tot verkoop is genomen. -----
"Is dat laatste niet het geval, dan gaat de hiervoor vermelde termijn van zes ----

"maanden pas in op de datum van het bestuurlijk besluit tot verkoop. Het college ---
"van burgemeester en wethouders kan de hiervoor in dit artikel bedoelde datum in --

"een later stadium wijzigen, indien er naar zijn oordeel bijzondere omstandigheden --
"zijn welke zo een wijziging rechtvaardigen. -----

"Artikel 9-----

"Uiterlijk dertig maanden na onherroepelijk worden van de bouwvergunning 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 bepaalde in de vorige zin is voldaan en de aansluitingen op de ----

"gemeentelijke riolering, op het elektriciteit-, het gas- en het waternet tot stand zijn --
"gebracht en de hoogte van de erven goed aansluit op het niveau van de openbare -
"voorzieningen. -----

Kadaster

"Burgemeester en wethouders kunnen de hiervoor in deze voorwaarde bedoelde ---
 "datum in een later stadium wijzigen indien er naar hun oordeel bijzondere -----
 "omstandigheden zijn welke zo een wijziging rechtvaardigen. -----
 "Indien de bebouwing niet voor de hiervoor in deze voorwaarde bedoelde datum of--
 "voor een door burgemeester en wethouders nieuw vastgestelde datum gereed is, is
 "de koper aan de gemeente een onmiddellijk op eis- en invorderbare boete -----
 "verschuldigd van één procent (1%) van de koopsom van het verkochte voor elke --
 "maand dat die datum wordt overschreden. De boete zal verschuldigd zijn voor elke -
 "maand van niet-nakoming of overtreding, zonder enige ingebrekestelling en zonder -
 "rechterlijke tussenkomst, alles onverminderd het recht van de gemeente tot het ---
 "vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten, met ----
 "uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek. -----
 "Deze voorwaarde blijft ook hoofdelijk op de koper rusten wanneer hij, voordat de op
 "het verkochte te stichten bebouwing gereed is, het verkochte geheel of gedeeltelijk -
 "in eigendom overdraagt of met enig beperkt gebruiksrecht bezwaart. -----

Artikel 10 -----

- "a. Kosten van afscheiding komen voor rekening van de koper. -----
 "b. Indien het verkochte grenst aan openbaar gebied of aan een perceel grond, dat -
 " door de gemeente nog niet is verkocht, kan de koper een afscheiding plaatsen -
 " binnen de erfgrans van het gekochte. Deze plaatsing en instandhouding -----
 " geschiedt voor rekening van de koper, met inachtneming van de regels van het -
 " publiekrecht. -----
 "c. De koper is verplicht op de op voornoemde tekening met kenmerk 0806-V-002 --
 " de dato achtentwintig oktober tweeduizend en vier met dikke groene streep ---
 " aangegeven plaatsen binnen de erfgrans een erfafscheiding op te richten en te -
 " handhaven. De aanzichten van deze aan te brengen erfafscheidingen dienen ----
 " op de tekeningen behorende bij de bouwaanvraag te worden aangegeven en --
 " zullen gerealiseerd dienen te worden conform de hierop verleende -----
 " bouwvergunning. -----
 "d. Indien het in verband met herstrating en/of reconstructie van de openbare weg -
 " en/of openbaar groen naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig --
 " is, dat afscheiding(en) van het verkochte tijdelijk moet(en) worden verwijderd, --
 " dient dit binnen een maand na aanzegging van de gemeente door en voor ----
 " rekening van de koper te geschieden. -----
 "e. Koper dient, alvorens over te gaan tot plaatsing van de erfafscheiding de -----
 " exacte eigendomsgrens waarop casu quo waarbinnen de afscheiding wordt ---
 " geplaatst voor de eerste maal voor rekening van de gemeente en bij een ----
 " eventuele versterking van de in eerste instantie aangegeven begrenzing, -----
 " waardoor een tweede (en volgende) aanwijs noodzakelijk wordt, voor rekening -
 " van de koper te laten aanwijzen door de afdeling Facilitaire Diensten, unit Geo- -
 " informatie van de gemeente. -----

Artikel 11 -----

"Eventuele aanvullingen, ontgravingen en/of egalisaties op/van het verkochte, welke -
 "noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het niveau van de openbare -----
 "voorzieningen dienen door en voor rekening van de koper te worden uitgevoerd. ---
 "De koper verplicht zich, voor wat betreft zand, de overhoogte van de hierbij -----
 "verkochte percelen ten opzichte van het toekomstig omringend maaiveld, om niet --
 "ter beschikking te stellen aan de gemeente. Dit geldt ook voor eventueel -----
 "overblijvend zand na egalisatie en ontgraving van de bouwputten (na afloop van het
 "bouwproces). -----
 "Het zand dient ter beschikking gesteld te worden op een plaats, gelegen op het ---
 "hierbij verkochte, waar redelijkerwijs een geladen of een ongeladen vrachtwagen --
 "kan komen. Het zand zal vervolgens afgevoerd worden door gemeentelijke -----
 "vrachtwagens. -----

"De koper dient tijdig overleg te plegen met de directeur Grondgebied van de -----
 "gemeente Alphen aan den Rijn of met de ambtenaren die namens hem optreden --
 "over het tijdstip, de volgorde, de voortgang, de omvang en de plaats van aflevering. -

"Artikel 12-----

"De gemeente zorgt voor de aanwezigheid van een bouwstraat tot in de directe ----
 "nabijheid van het verkochte uitsluitend ten behoeve van de bereikbaarheid van een -
 "deel van het verkochte vanaf de verharde openbare weg. -----

"Vanaf bovengenoemde door de gemeente aan te leggen bouwstraat dienen ----
 "bouwstraten voor verdere ontsluiting/bereikbaarheid rondom en/of binnen de ----
 "afzonderlijke bouwpercelen door en voor rekening van de koper te worden -----
 "aangelegd en te worden verwijderd. -----

"De verwijdering van de in de tweede alinea bedoelde bouwstraten door de koper --
 "dient na gereedkoming van de bebouwing plaats te vinden op het moment, waarop --
 "de gemeente overgaat tot de aanleg van de definitieve bestrating ter plaatse. Het --
 "exacte tijdstip van verwijdering zal in overleg tussen de gemeente (opzichter(s) van --
 "de afdeling W(egen) W(ater) en O(ndergrond)) en de koper worden bepaald. Dit ---
 "tijdstip zal uiterlijk zes maanden na de eerste dag, waarop de bebouwing gereed is --
 "dienen te liggen. De plicht tot verwijdering van de in de tweede alinea bedoelde ----
 "bouwstraten blijft ook hoofdelijk op de koper rusten, wanneer hij voordat de ----
 "verwijdering heeft plaatsgevonden, het verkochte geheel of gedeeltelijk in -----
 "eigendom overdraagt of met enig beperkt gebruiksrecht bezwaart. -----

"Artikel 13-----

"1. De koper dient de van het verkochte deel uitmakende grond, gelegen tussen ---
 " het op het verkochte gebouwde en de openbare weg, zoals op bijbehorende ----
 " tekening 0806-V-002 de dato achtentwintig oktober tweeduizend en vier is ----
 " aangegeven met kruisarcering, in te (doen) richten en te (doen) bestemmen en -
 " te (doen) handhaven als uitsluitend gazon en/of siertuin, zulks uiterlijk (voor ---
 " elke woning) vanaf de eerste dag waarop zes maanden zijn verstreken na de --
 " datum van gereedkoming van de woning. -----

"2. Indien het voor de uitvoering van herstratings- ophogings- en/of-----
 " reconstructiewerkzaamheden op de gemeentegrond nodig is, dat daarbij een --
 " aangrenzende strook van het verkochte ter breedte van maximaal een meter --
 " twintig centimeter dient te worden betrokken, dient de koper dit te gedogen. ---
 " Ophoging en/of herstrating van het resterende gedeelte van het verkochte ----
 " dient (indien gewenst) door en voor rekening van de koper te geschieden. -----

"Artikel 14-----

"Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van de artikelen 10 leden b, c, -
 "d en e, 12 inzake de verwijdering van de bouwstraat en 13 is de koper, na -----
 "ingebrekestelling, aan de gemeente voor elke maand dat de niet-nakoming of ----
 "overtreding duurt een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete verschuldigd --
 "van zesduizend euro (€ 6.000,00). -----

"Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van de artikelen 20 en 21 is de --
 "koper, na ingebrekestelling, aan de gemeente voor elke door hen gesloten koop- en
 "aannemingsovereenkomst, die zonder toestemming van de gemeente tot stand is--
 "gekomen, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete verschuldigd van ----
 "zesduizend euro (€ 6.000,00). -----

"Alles onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met --
 "vergoeding van kosten, schaden en interesten. Dit laatste met uitdrukkelijke ----
 "uitsluiting van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek. -----

"Artikel 15-----

"Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke afvoerleidingen van de op --
 "het verkochte te stichten eengezinswoningen tussen de gezamenlijke eigenaren ---
 "dienen conform de aan de koopovereenkomst gehechte modelbepaling (bijlage III) -
 "geregeld te worden. -----



Kadaster

"Artikel 16

"a. Ten laste en/of ten behoeve van het verkochte en de daarop te stichten
" bebouwing zullen erfdienstbaarheden van voetpad worden gevestigd zoals op
" aangehechte tekening 0806-V-002 de dato achtentwintig oktober tweeduizend
" en vier met puntraster is aangegeven.

"b. Elk geheel of gedeeltelijk op het verkochte gelegen voetpad, waarop die
" erfdienstbaarheden betrekking hebben, dient:

" - door de koper voor zijn rekening te worden voorzien – en door de
" desbetreffende opvolgende eigenaren voor hun rekening te blijven
" voorzien – van een tegelverharding met een breedte van tenminste
" vijftienzeventig centimeter;

" - door de koper of de desbetreffende opvolgende eigenaren voor hun
" rekening binnen een maand na aanzegging van de gemeente te worden
" opgehoogd en herstraat, indien zulks als gevolg van herstrating en/of
" reconstructie van de openbare weg en/of openbaar plantsoen naar het
" oordeel van burgemeester en wethouders nodig is;

" - door de koper voor zijn rekening te worden voorzien – en door de
" desbetreffende opvolgende eigenaren voor hun rekening te blijven
" voorzien – van een op de erfgrans aan te leggen kolkleiding met
" rubbermanchetverbindingen, straatkolken met vergrendeling en
" ontstoppingsstukken met oplanger en losse kap.

"c. De koper of de desbetreffende opvolgende eigenaren dienen te gedogen, dat
" er door de koper van een nog te verkopen aangrenzend bouwperceel
" aansluitingen worden gemaakt op de hiervoor in sub b genoemde kolkleiding,
" waarbij het onderhoud dient te geschieden door de eigenaren van de woningen
" die van deze voorziening profijt hebben en voor hun rekening.

"d. Indien de eigenaar van het perceel grond, direct grenzend aan de hiervoor in
" sub a van dit artikel bedoelde grond, reeds de in sub b en c van dit artikel
" bedoelde voorzieningen geheel of gedeeltelijk heeft aangebracht, wordt de
" koper erop gewezen, dat hij de helft van de door die eigenaar hiervoor
" gemaakte kosten aan hem dient te vergoeden.

"Artikel 17

"a. De koper is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten (of, indien de
" betreffende woning reeds zal zijn voltooid: koopovereenkomst) voor de
" woningen geen hogere koop-/aanneemsom casu quo koopsom van de
" toekomstige eigenaren-bewoners te bedingen dan respectievelijk:

" - Kooikerstraat 2 tot en met 12 en 18 tot en met 28 (even nummers), ook
" bekend als bouwkavels nummers 29 tot en met 34 en 37 tot en met 42
" (eengezinsrijwoningen buitenring) tweehonderd zestigduizend euro
" (€ 260.000,00) inclusief negentien procent (19%) Belasting Toegevoegde
" Waarde (BTW), waarvan achtentwintig procent (28%) grondkosten;

" - Eendenkooi 19 tot en met 29 en 1 tot en met 13 (oneven nummers), ook
" bekend als bouwkavels nummers 5 tot en met 10 en 13 tot en met 19
" (eengezinsrijwoningen binnenring) eenhonderd tachtigduizend euro
" (€ 180.000,00) inclusief negentien procent (19%) Belasting Toegevoegde
" Waarde (BTW), waarvan vierentwintig procent (24%) grondkosten;

" - Kooikerstraat 14 en 16, ook bekend als bouwkavels nummers 35 en 36
" (hoekwoningen buitenring) respectievelijk tweehonderd negentigduizend
" euro (€ 290.000,00) en tweehonderd vijftienzeventigduizend euro (€
" 275.000,00) inclusief Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan
" respectievelijk negentwintig procent (29%) en achtentwintig procent
" (28%) grondkosten;

" - Eendenkooi 15 en 17, ook bekend als bouwkavels nummers 11 en 12
" (hoekwoningen binnenring) respectievelijk tweehonderd en vijfduizend

- " euro (€ 205.000,00) en eenhonderd negentigduizend euro (€ 190.000,00) --
 " inclusief Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan respectievelijk --
 " vijftientig procent (25%) en vierentwintig procent (24%) grondkosten; ---
 " - Vroonhoevelaan 7 tot en met 11 (oneven nummers) en Eendenkooi 41, ---
 " ook bekend als bouwkavels nummers 23 tot en met 25 en 46 -----
 " (stadswoningen met tuin) tweehonderd veertigduizend euro (€ 240.000,00) --
 " inclusief Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan zevenentwintig--
 " procent (27%) grondkosten; -----
 " - Eendenkooi 39, ook bekend als bouwkavel nummer 47 (stadswoning ----
 " zonder tuin) tweehonderd twintigduizend euro (€ 220.000,00) inclusief ----
 " Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan zesentwintig procent ----
 " (26%) grondkosten; -----
 " - Eendenkooi 31 en 33, ook bekend als bouwkavels nummers 1 en 2 ----
 " (maisonettes) tweehonderd veertigduizend euro (€ 240.000,00) inclusief ---
 " Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan zevenentwintig procent --
 " (27%) grondkosten; -----
 " - Vroonhoevelaan 1, 5, 13 en 17, ook bekend als bouwkavels nummers 20, --
 " 21, 26 en 27 (maisonettes) tweehonderd vijftigduizend euro (€ ---
 " 235.000,00) inclusief Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan ---
 " zesentwintig procent (26%) grondkosten; -----
 " - Eendenkooi 43 en 47, ook bekend als bouwkavels nummers 43 en 44 ----
 " (maisonettes) tweehonderd dertigduizend euro (€ 230.000,00) inclusief ---
 " Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan zesentwintig procent ----
 " (26%) grondkosten; -----
 " - Eendenkooi 35 en 37, ook bekend als bouwkavels nummers 3 en 4 ----
 " (appartementen) eenhonderd dertigduizend euro (€ 130.000,00) inclusief --
 " Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan tweeëntwintig procent ---
 " (22%) grondkosten; -----
 " - Vroonhoevelaan 15 en Eendenkooi 45, ook bekend als bouwkavels ----
 " nummers 22 en 45 (penthouses) tweehonderd zevenenveertigduizend ----
 " vijfhonderd euro (€ 247.500,00) inclusief Belasting Toegevoegde Waarde ---
 " (BTW), waarvan zevenentwintig procent (27%) grondkosten; -----
 " - Vroonhoevelaan 3, ook bekend als bouwkavel nummer 28 (penthouse) ---
 " tweehonderd vijftigduizend euro (€ 255.000,00) inclusief Belasting ---
 " Toegevoegde Waarde (BTW), waarvan zevenentwintig procent (27%) ----
 " grondkosten. -----
 " Bij gebreke waarvan de koper in verzuim is en aan de gemeente een - op de --
 " enkele vertraging in de nakoming van de verbintenis gestelde - boete -----
 " verschuldigd is groot twintigduizend euro (€ 20.000,00) per overtreding -----
 " onverminderd het recht van de gemeente om naast de boete van de koper ---
 " schadevergoeding te vorderen overeenkomstig het bepaalde in artikel 74 boek -
 " 6 van het Burgerlijk Wetboek. -----
 " De boete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke ----
 " tussenkomst nodig zal zijn en is dadelijk opeisbaar en invorderbaar, alles met --
 " uitdrukkelijke uitsluiting van het bepaalde in artikel 92 boek 6 van het Burgerlijk -
 " Wetboek. -----
 " b. Koper is verplicht zich te houden aan de beperking ten aanzien van het bedrag -
 " aan toegestaan meerwerk bovenop de in sub a genoemde maximale koop- ----
 " /aanneemsom voor de volgende woningcategorieën. Bij woningen met een vrij -
 " op naam prijs van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) of minder is ----
 " maximaal zevenduizend vijfhonderd euro (€ 7.500,00) aan meerwerk -----
 " toegestaan. Bij woningen met een vrij op naam prijs tussen tweehonderd ----
 " duizend en een euro (€ 200.001,00) en tweehonderdvijftig duizend en een euro -
 " (€ 250.001,00) is maximaal twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00) aan --

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- " meerwerk toegestaan. -----
- " Bij gebreke waarvan de koper in verzuim is en aan de gemeente een - op de ---
- " enkele vertraging in de nakoming van de verbintenis gestelde - boete -----
- " verschuldigd is groot zesduizend euro (€ 6.000,00) per overtreding -----
- " onverminderd het recht van de gemeente om naast de boete van de koper -----
- " schadevergoeding te vorderen overeenkomstig het bepaalde in artikel 74 boek -
- " 6 van het Burgerlijk Wetboek. De boete is verschuldigd zonder dat enige -----
- " ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn en is dadelijk -----
- " opeisbaar en invorderbaar, alles met uitdrukkelijke uitsluiting van het bepaalde -
- " in artikel 92 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. -----
- "c. Koper is verplicht in de akten van doorlevering van de woningen met huisadres -
- " Eendenkooi 1 tot en met 15 en 19 tot en met 29 (oneven nummers), 35 en 37 ---
- " (de bouwkavels met nummers 3 tot en met 10, 12 en 13 tot en met 19) als ----
- " hiervoor vermeld aan de eerste eigenaren-bewoners de volgende bepaling op --
- " te nemen: -----
- " 'indien de grond en de daarop te stichten of reeds gestichte opstal binnen een ---
- " periode van zes jaren na de datum van levering van de grond aan de koper ---
- " wordt vervreemd voor een hoger bedrag dan hiervoor voor de respectievelijke ---
- " woningen is vermeld, is de vervreemder aan de gemeente een boete -----
- " verschuldigd, die op de volgende wijze wordt berekend: -----
- " Gedurende de eerste periode van een jaar na de datum van levering van de ---
- " grond aan de koper, zal de boete eenhonderd procent (100%) bedragen van ---
- " het verschil tussen: -----
- " 1. de verkoopsom van de woning en -----
- " 2. een bedrag gelijk aan de som van de oorspronkelijke koopprijs van de ----
- " grond en van de oorspronkelijke bouwkosten, deze bouwkosten -----
- " vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer --
- " voor de bouwkosten, laatstelijk bekend op het tijdstip van de levering van --
- " de woning en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van de -----
- " bouwkosten, laatstelijk bekend op het tijdstip waarop de woning gereed ----
- " kwam. -----
- " Voor het tweede jaar negentig procent (90%) van het hiervoor vermelde -----
- " verschil. Voor het derde jaar tachtig procent (80%) van het hiervoor vermelde --
- " verschil, enzovoort. Onder de datum van gereedkomen van de woning wordt ---
- " verstaan de datum waarop de eerste eigenaar-bewoner op het betreffende -----
- " adres is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie personen (GBA). -
- " De boete zal worden verlaagd met het bedrag van aangetoonde kosten -----
- " (daaronder niet begrepen de kosten van onderhoud) wegens in de woning -----
- " aangebrachte duurzame voorzieningen (ten aanzien waarvan wordt verwezen --
- " naar bijlage IV, zoals gevoegd bij de koopovereenkomst). De verlaging zal ----
- " nooit groter zijn dan het bedrag van de boete zelf. -----
- " De vervreemder is verplicht de als hiervoor berekende boete op de datum van --
- " het passeren van de akte van levering van het verkochte aan de gemeente te --
- " voldoen. De boete is zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke -----
- " tussenkomst onmiddellijk opeisbaar en invorderbaar.' -----
- "d. 1. In de akte van overdracht aan de toekomstige eerste eigenaren van de ---
- " woningen die niet onder lid c van dit artikel vallen dient de verplichting te --
- " worden opgenomen dat deze(n) de woning gedurende twee jaar na -----
- " gereedkomen zelf dienen te bewonen. -----
- " Onder de datum van gereedkomen van de woning wordt verstaan de ----
- " datum waarop de aansluitingen op het gas-, water- en elektriciteitsnet tot --
- " stand zijn gebracht en de erven zijn opgehoogd. -----
- " 2. Het niet nakomen van deze verplichting geschiedt op verbeurte van een ---
- " onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent (10%) van --

" de koopsom gedurende het eerste jaar en vijf procent (5%) van de -----
 " koopsom gedurende het tweede jaar. -----
 " 3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van deze verplichting -----
 " verlenen indien er naar hun oordeel bijzondere omstandigheden zijn welke -----
 " de ontheffing rechtvaardigen. -----

"Artikel 18 -----

"a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich ---
 " aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 5, 9, 10, 11, 12 tweede en derde -----
 " alinea, 13 lid 1, 14, 16 sub b, 17 sub a, sub b, het tussen aanhalingstekens-----
 " geplaatste deel van sub c en sub d, 20 en 21 bij overdracht van het geheel of --
 " een gedeelte van de grond, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt --
 " gebruiksrecht danwel de verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, --
 " aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden op te ----
 " leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 5, 9, 10, 11, 12 tweede --
 " en derde alinea, 13 lid 1, 14, 16 sub b, 17 sub a, sub b, het tussen -----
 " aanhalingstekens geplaatste deel van sub c en sub d, 20 en 21 bepaalde in de -
 " akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht of verlening van een -
 " persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een --
 " direct opeisbare en invorderbare boete van vijfhonderd vijftigduizend euro ----
 " (€ 550.000,00) (circa een vijfde deel van de koopsom) ten behoeve van de ----
 " gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of --
 " de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting ---
 " van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek. -----

"b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de -----
 " gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van -----
 " derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk -----
 " gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder sub a ----
 " vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan ---
 " diens rechtsopvolgers/beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden. -----
 " Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de --
 " gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt --
 " op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van -----
 " vijfhonderd vijftigduizend euro (€ 550.000,00) (circa een vijfde deel van de ----
 " koopsom) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste --
 " om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, -
 " met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek. -----

"De voorwaarden genoemd in de artikelen 5 lid 1, 9 en 11 behoeven niet meer te ---
 "worden opgelegd nadat de op het verkochte te stichten bebouwing gereed is. ----

"De voorwaarde genoemd in artikel 5 lid 2 niet meer nadat aan de bouwweisen van --
 "bijlage II is voldaan. -----

"De voorwaarden genoemd in artikel 5 leden 3, 4 en 5 niet meer nadat het certificaat
 "Woonkeur tijdig is overlegd dan wel de boete in dit kader is voldaan. -----

"De voorwaarde genoemd in artikel 10 sub e niet meer na plaatsing van de -----
 "erfafscheiding. -----

"De voorwaarde genoemd in artikel 12 tweede en derde alinea hoeft niet meer te ---
 "worden opgelegd nadat de door en voor rekening van de koper aan te leggen ----
 "bouwstraten in overleg met de gemeente tijdig zijn verwijderd. -----

"De voorwaarden genoemd in artikel 17 sub a en sub b hoeven niet meer te worden --
 "opgenomen na levering van de desbetreffende bouwkaavel aan de eerste -----
 "eigenaren-bewoners. -----

"De voorwaarde genoemd in artikel 17 sub c tussen aanhalingstekens hoeft niet ---
 "meer te worden opgenomen zodra zes jaren zijn verstreken na de datum van ----
 "levering van de desbetreffende bouwkaavel aan de eerste eigenaar-bewoner, dan --
 "wel indien voor het verstrijken van deze periode de woning eerder, tegen een ----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"marktconforme prijs, is verkocht en als gevolg daarvan al een boete op grond van --
"artikel 17 sub c aan de gemeente is voldaan. -----

"De voorwaarde genoemd in artikel 17 sub d hoeft niet meer te worden opgenomen --
"zodra twee jaren zijn verstreken na de datum van gereedkomen van de woning, ---
"dan wel indien voor het verstrijken van deze periode de woning eerder, tegen een --
"marktconforme prijs, is verkocht en als gevolg daarvan al een boete op grond van --
"artikel 17 sub d aan de gemeente is voldaan. -----

"De voorwaarden, genoemd in de artikelen 20 en 21 met betrekking tot de -----
"toewijzingsvoorwaarden behoeven niet meer te worden opgelegd nadat de -----
"feitelijke levering van de woning aan de eerste eigenaar-bewoner heeft -----
"plaatsgevonden (eerste oplevering). -----

"Kwalitatieve verplichtingen**"Artikel 19**

"a. Partijen komen overeen dat, naast de kwalitatieve verplichting genoemd in ----
" artikel 3, ook de verplichtingen ex artikel 13 lid 2 en artikel 16 sub c als ----
" kwalitatieve verplichtingen rusten op de onroerende zaak en van rechtswege --
" zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen ----
" verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen --
" zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen ----
" verkrijgen. -----

"b. Deze verplichtingen worden als kwalitatieve verplichtingen gevestigd en ----
" aanvaard en worden ingeschreven in de openbare registers. -----

"Artikel 20

"De koper is verplicht de woningen met huisadres Eendenkooi 1 tot en met 47 ----
"(oneven nummers) en Vroonhoevelaan 1, 5 en 7 tot en met 17 (oneven nummers) --
"(bouwkavels nummers 1 tot en met 27 en 43 tot en met 47) aan de gegadigden toe --
"te wijzen conform bijlage V van de koopovereenkomst. -----

"Artikel 21

"Voordat enige koop/aannemingsovereenkomst met een toekomstige eigenaar----
"bewoner van de woningen met huisadres Eendenkooi 1 tot en met 47 (oneven ----
"nummers) en Vroonhoevelaan 1, 5 en 7 tot en met 17 (oneven nummers) ----
"(bouwkavels nummers 1 tot en met 27 en 43 tot en met 47) afgesloten wordt, is de --
"koper verplicht eerst toestemming hiervoor van de gemeente te verkrijgen. -----
"Doorlevering van grond en/of grond met woning aan de toekomstige eigenaar----
"bewoner mag niet plaatsvinden dan nadat genoegzaam is gebleken dat de ----
"gemeente deze toestemming heeft verleend. -----

"Artikel 22

"Koper verplicht zich een deel van de kosten van de te realiseren ondergrondse --
"huisvuilcontainers in deelgebied Q van Kerk en Zanen aan de gemeente te ----
"vergoeden met als verdeelsleutel het aantal door koper te realiseren ----
"wooneenheden dat gebruik gaat maken van deze voorziening. De gemeente zendt --
"voor deze kosten een rekening. -----

"De koper dient de rekening te voldoen binnen veertien dagen, nadat de gemeente --
"haar heeft verzonden. Indien de koper niet binnen bovengenoemde termijn betaalt, --
"is hij verplicht over het nog niet voldane bedrag rente te betalen tegen het wettelijk --
"rentepercentage, zoals vermeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek, over --
"het tijdvak, gelegen tussen de datum waarop betaald had moeten worden en de ---
"datum van betaling. -----

"Artikel 23

"Voor verschillen tussen de aan de koopovereenkomst gehechte of aan deze akte te --
"hechten tekeningen en aan gemeentelijke gegevens ontleende verkoopbrochures --
"cum annexis kan de gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld."
"b. die zijn genoemd in een akte van vaststelling Algemene Voorwaarden voor de ----
"eengezinswoningen welke deel uitmaken van het betreffende bouwproject, op ----

drieëntwintig juni tweeduizend en vijf verleden voor een waarnemer van mij, notaris, -
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare -----
registers te Zoetermeer op zevenentwintig juni tweeduizend en vijf in register -----
Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40592 nummer 38, waarin staat vermeld, ----
woordelijk luidende: -----

"Artikel 4. -----

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN -----

- A. Bij de akten van levering wordt gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid: ----
Alle gemeenschappen aanwezig tussen het verkochte en de aan de verkoper --
in eigendom verblijvende gedeelten van gemeld kadastraal perceel en deel ----
uitmakend van het onderhavige bouwplan en bestemd voor de bouw van de ----
andere woningen, alsook bestemd voor de bouw van de vier appartementen- --
gebouwen, met de bouwnummers 1 tot en met 4 (Eendenkooi 31 tot en met 37, -
oneven nummers), 20, 21 en 22 (Vroonhoevelaan 13, 15 en 17), 26, 27 en 28 --
(Vroonhoevelaan 1, 3 en 5) en 43, 44 en 45 (Eendenkooi 43, 45 en 47), -----
kunnen blijven bestaan en zullen mogen worden gebruikt overeenkomstig de --
bestemming van die aangelegde of aan te leggen werken zoals bij de -----
voltooiing der bouw zal zijn gerealiseerd. -----
Alle doorzichtige en al dan niet vaste vensters binnen de door de wet -----
toegestane afstand van de perceelsgrens, balkons, deuren, luiken, goten, ----
regenpijpen, daklijsten, inbalkingen, inankeringen, funderingen, alsmede het ----
gehele rioleringsstelsel aanwezig in of aan te brengen in en aan het verkochte--
en in en aan de aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van ----
gemeld kadastraal perceel, mogen over en weer blijven bestaan. Voorzover ----
hierdoor tussen die percelen rechten en verplichtingen ontstaan, bestaan deze -
rechten en verplichtingen als evenzovele erfdienstbaarheden ten behoeve en --
ten laste van die percelen, krachtens vestiging bij de akte van levering. -----
Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte der tot deze ----
erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren ----
dier percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen. -----
- B. 1. ----- Enzovoort.
- D. Bij de akten van levering van de betreffende woningen zullen worden gevestigd -
de navolgende erfdienstbaarheden: -----
1. Ten dienste van de woning Vroonhoevelaan 7 als heersend erf en ten ----
laste van het perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van -----
appartementencomplex met de woningen Vroonhoevelaan 1, 3 en 5 als ----
dienend erf; -----
het recht om over het op het terrein van het appartementencomplex aan te --
leggen pad te gaan te voet, met aan de hand gevoerd rijwiel, motorrijwiel --
met afgezette motor, met krui- of kindervagen of invalidenwagen om te ----
komen en te gaan van en naar het heersend erf en de openbare straat. De -
kosten van onderhoud en herstel, waaronder begrepen het eventueel ----
ophogen van het pad komen ten laste van de eigenaren van het heersend --
en het dienend erf voor een/vierde respectievelijk drie/vierde gedeelte. Op -
het pad mag niets, blijvend of tijdelijk, worden geplaatst of gesteld. -----
De erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend op de voor het dienend erf -
minst bezwarende wijze. -----
2. enzovoort. -----
- Voormelde onder A, B, C, D en E bedoelde rechten van erfdienstbaarheid worden --
gevestigd om niet en altijddurend en geven aan de eigenaar van het heersend erf --
te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot dier ----
erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing der daarmee in verband ----
staande werken nodig is en zullen blijven bestaan, ook indien de erven door ----
opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan."-----

Kadaster

VOLMACHT TOT LEVERING -----

Tot slot verklaarde de comparant in zijn genoemde hoedanigheid volmacht te -----
 verlenen aan alle medewerkers van het notaris kantoor Van den Berg Buller Struben -
 te Alphen aan den Rijn, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk --
 om voor en namens de vennootschap ter uitvoering van terzake tussen de -----
 vennootschap en de uiteindelijke kopers gesloten koop- aanneemovereenkomsten --
 over te aan tot het verkopen en leveren van de percelen grond aan die uiteindelijke -
 kopers, zulks onder het van toepassing verklaren van de in deze akte opgenomen --
 algemene voorwaarden. -----

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de openbare registers. ----
 Voor de tenuitvoerlegging dezer verklaarde de comparant woonplaats te kiezen ten -
 kantore van de wettelijke bewaarder dezer minuut. -----

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

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

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

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, --
 ondertekend om twaalf uur vijftien minuten (12:15)

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

F.G. Struben

De ondergetekende, Mr Frans Godert Struben, notaris te Alphen aan den Rijn,
 verklaart op grond van artikel 39 van de Huisvestingswet dat ten tijde van het
 verlijden der akte waarvan het bovenstaande een afschrift is een vergunning als
 bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(getekend:)

F.G. Struben

De ondergetekende, Mr Frans Godert Struben, notaris te Alphen aan den Rijn,
 verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend
 is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

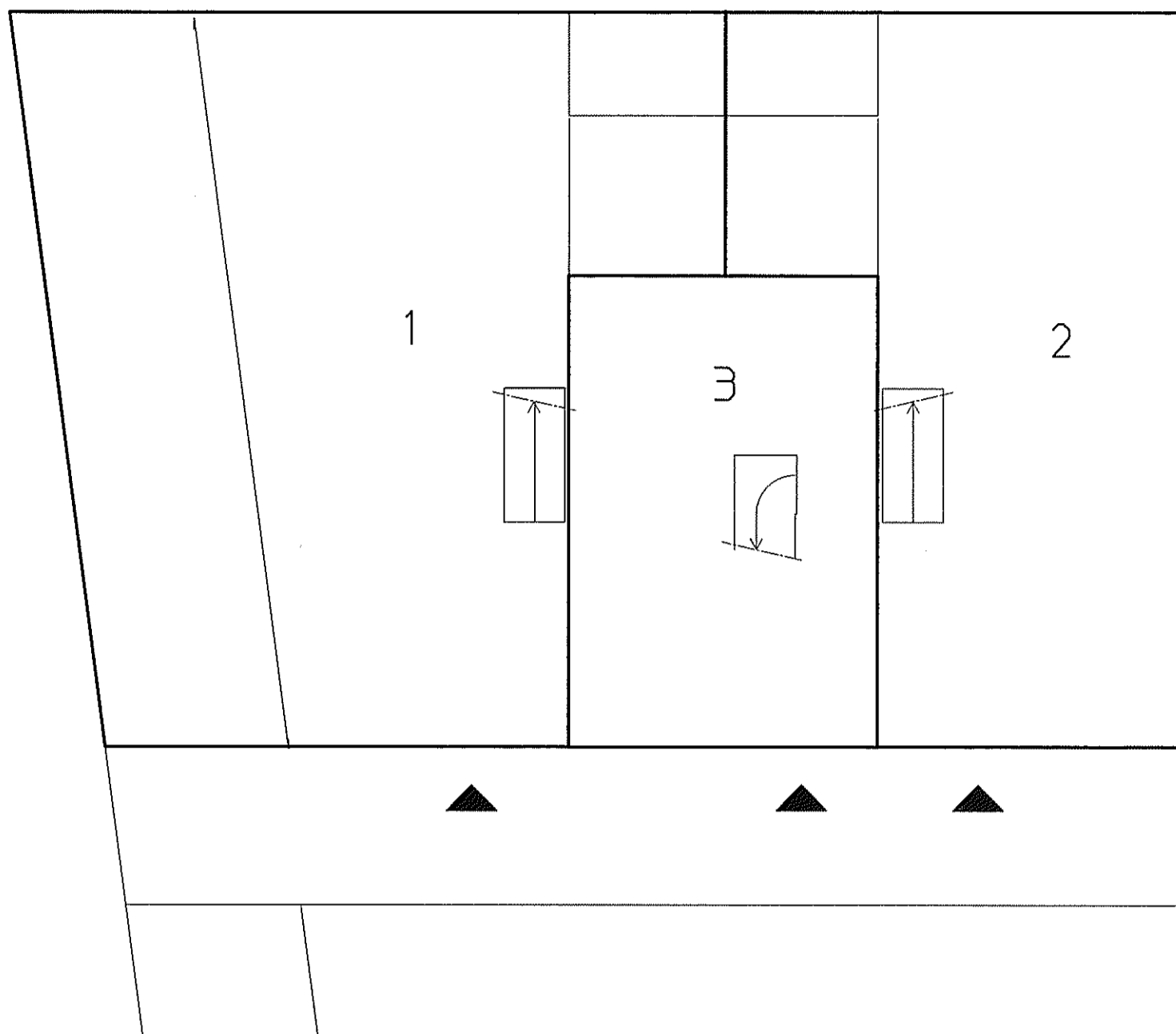


Verklaring:

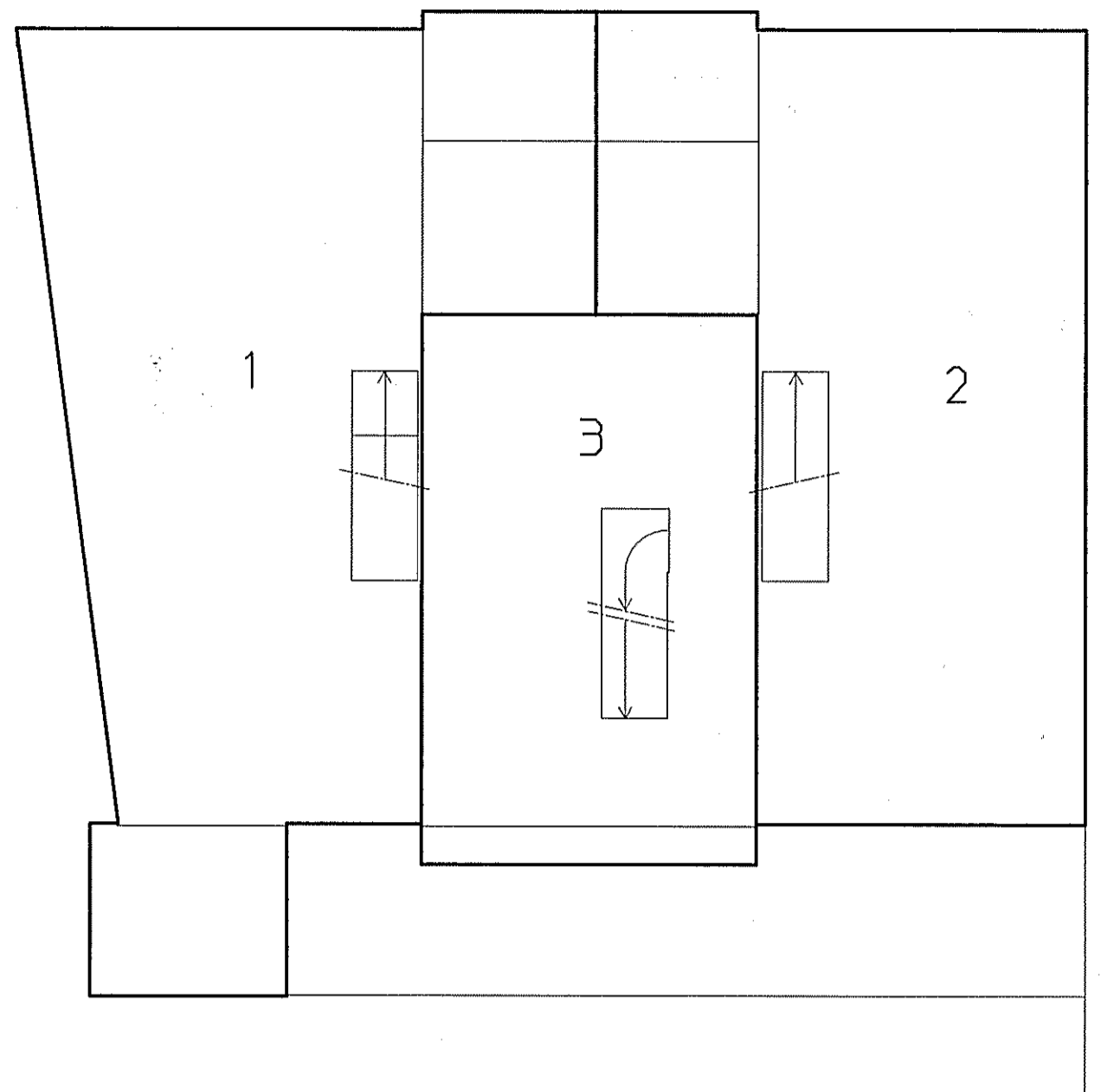
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 30-09-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40655 nummer 26.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20050930000138.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

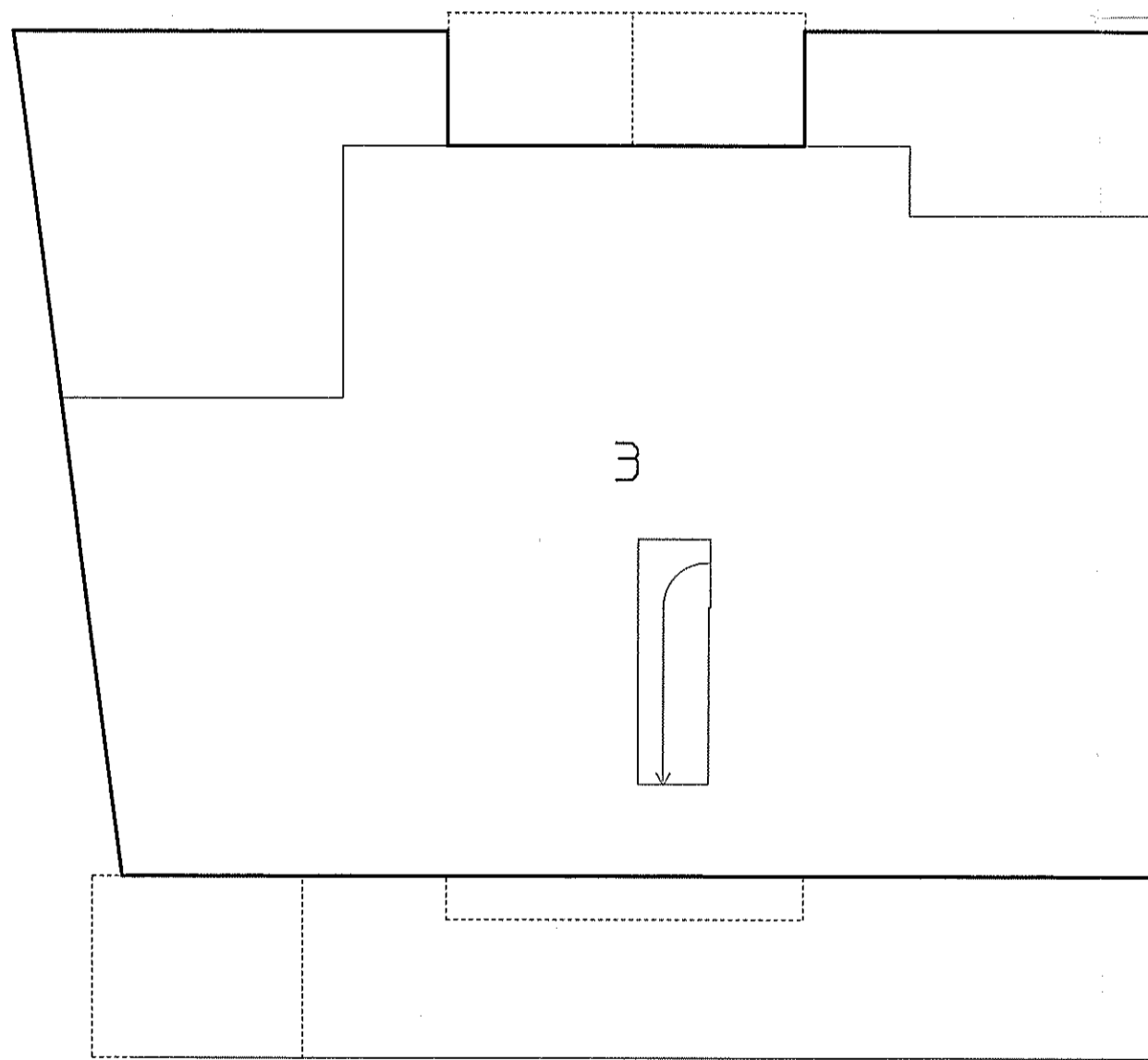


Begane grond

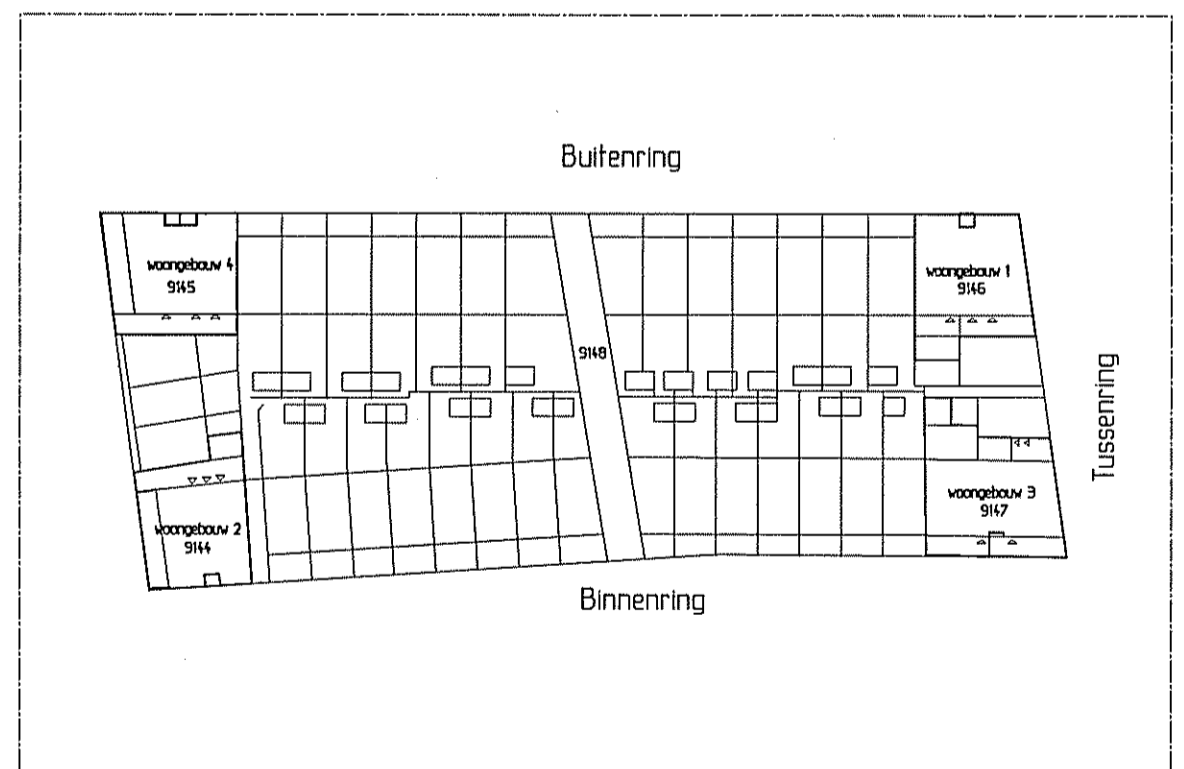


Eerste verdieping

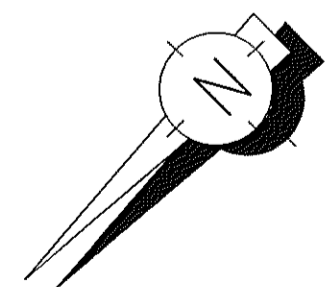
Bijlage 20050930-000138
 Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40655 nummer 26
 te Zoetermeer
W. Louwman
 Mr. W. Louwman



Tweede verdieping



SITUATIE 1 à 1000



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
 van het kadastrale perceel:

gemeente Alphen aan den Rijn
 sectie B nr. 9145
 Gemeentelijk bekend:
 Kerk en Zanen - deelgebied Q - woongebouw 4
 Alphen aan den Rijn, 15-09-2005
 De notaris
 (getekend:) F.G. Struben

73
 Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en
 de openbare registers verklaart, dat voor de
 bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
 Alphen aan den Rijn B 9145
 de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is 9192 A
 d.d. 20 september 2005
 de Bewaarder
 (getekend:)
 mw Mr. M.C. Timmer

opdrachtgever
 Aannemingsbedrijf J. van Wieringen B.V.
 Alphen aan den Rijn

project
 Kerk en Zanen - deelgebied Q - woongebouw 4

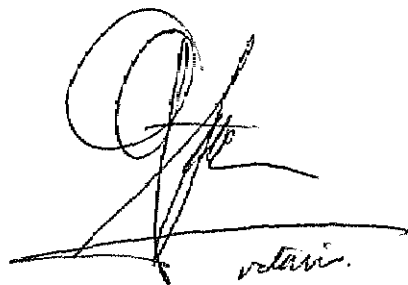
werknr	tek nr	S 4
	wjz	08-09-2005
	gelekd	Stramen 2000
	datum	04-07-2005
	tek form	A2
	schaal	1 : 100

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT van een onderhands stuk,
gehecht aan vorenstaande akte van splitsing, de
achtentwintigste september tweeduizend en vijf voor
de ondergetekende notaris verleden.

(getekend:)

F.G. Struben

De ondergetekende, Mr Frans Godert Struben, notaris
te Alphen aan den Rijn, verklaart, dat hij bijbehorend
afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend
is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by 'G. Struben'. The signature is written over a horizontal line. Below the signature, the word 'notaris.' is written in a smaller, cursive hand.