

Amsterdamsestraatweg 106, 1391AB ABCOUDE (46390)



Appartement



Beschrijving

het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 30 mei 2024
Inzet	donderdag 30 mei 2024 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 30 mei 2024 vanaf 13:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	Anna Boxhoorn / anna.boxhoorn@roxlegal.nl



Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend

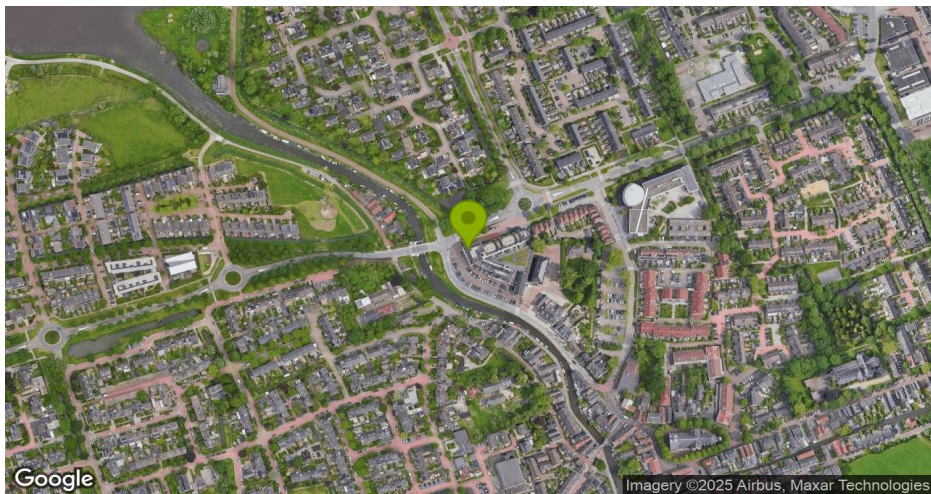
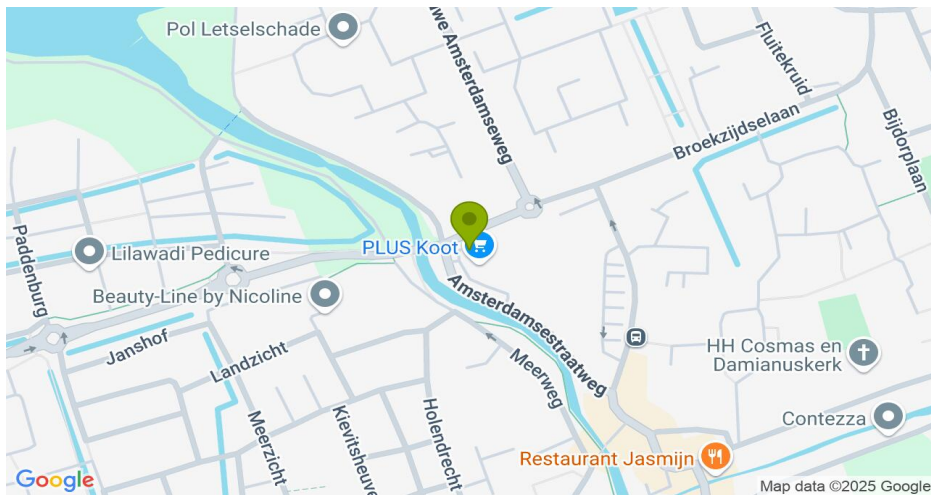




Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling € 9.075,00 (per 23-05-2024 om 09:58 uur)
de veilingkosten zijn exclusief 10,4% overdrachtsbelasting
en kadastraal recht (per 26-04-2024 om 15:35 uur)



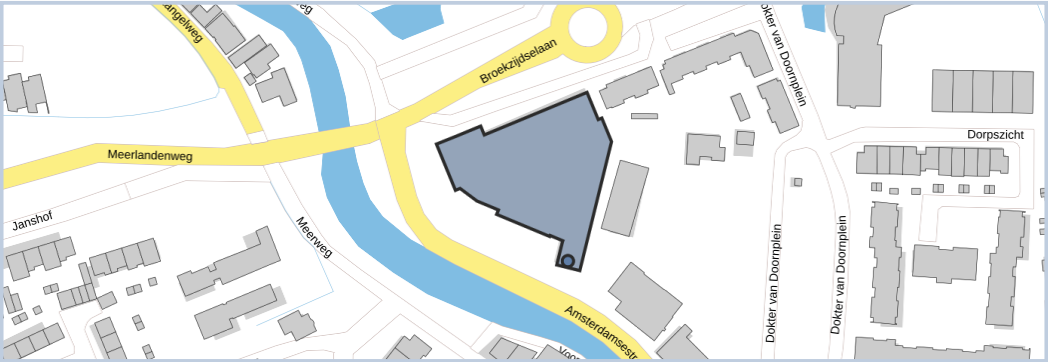
Kadastrale kaart

46390-kadastralekaart1391Amsterdamsestraatweg.pdf

Bijlage

46390_BAG Amsterdamsestraatweg 30, Abcoude.pdf

Amsterdamsestraatweg 30, 1391AB Abcoude



Samenvatting

Adres Amsterdamsestraatweg 30, Abcoude 1391AB Abcoude	Gebruiksdoel Winkelfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 2016
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 236 m ²	Gemeente De Ronde Venen

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer 0736100000217689	Oorspronkelijk bouwjaar 2016	Status Pand in gebruik
--	--	----------------------------------

Verblijfsobject

Identificatienummer 0736010000105719	Gebruiksdoel Winkelfunctie	Oppervlakte 236 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer 0736200000105744	Postcode 1391AB
Status Naamgeving uitgegeven	Huisnummer 30

Openbare ruimte

Identificatienummer 0305300000000004	Naam Amsterdamsestraatweg	Status Naamgeving uitgegeven
--	-------------------------------------	--

Woonplaats

Identificatienummer 1332	Naam Abcoude	Status Woonplaats aangewezen
------------------------------------	------------------------	--

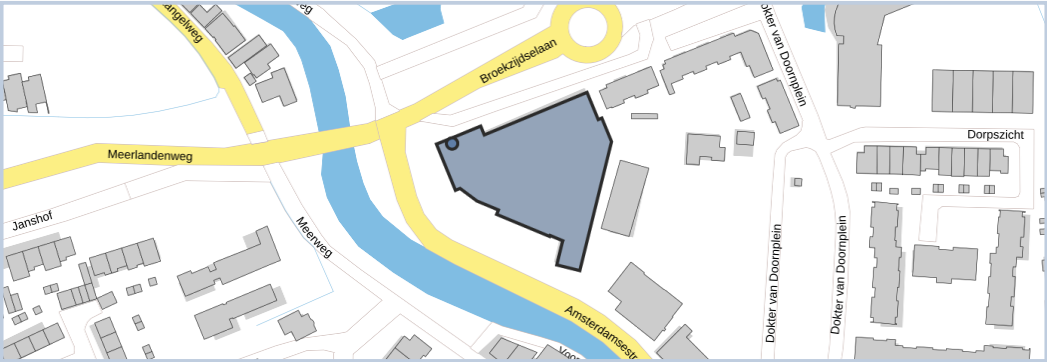
Gemeente

Identificatienummer 0736	Naam De Ronde Venen
------------------------------------	-------------------------------

Bijlage

46390_BAG Amsterdamsesstraatweg 106, Aboude.pdf

Amsterdamsestraatweg 106, 1391AB Abcoude



Samenvatting

Adres Amsterdamsestraatweg 106, Abcoude 1391AB Abcoude	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 2016
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 230 m ²	Gemeente De Ronde Venen

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer 0736100000217689	Oorspronkelijk bouwjaar 2016	Status Pand in gebruik
--	--	----------------------------------

Verblijfsobject

Identificatienummer 0736010000105756	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 230 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer 0736200000105781	Postcode 1391AB
Status Naamgeving uitgegeven	Huisnummer 106

Openbare ruimte

Identificatienummer 0305300000000004	Naam Amsterdamsestraatweg	Status Naamgeving uitgegeven
--	-------------------------------------	--

Woonplaats

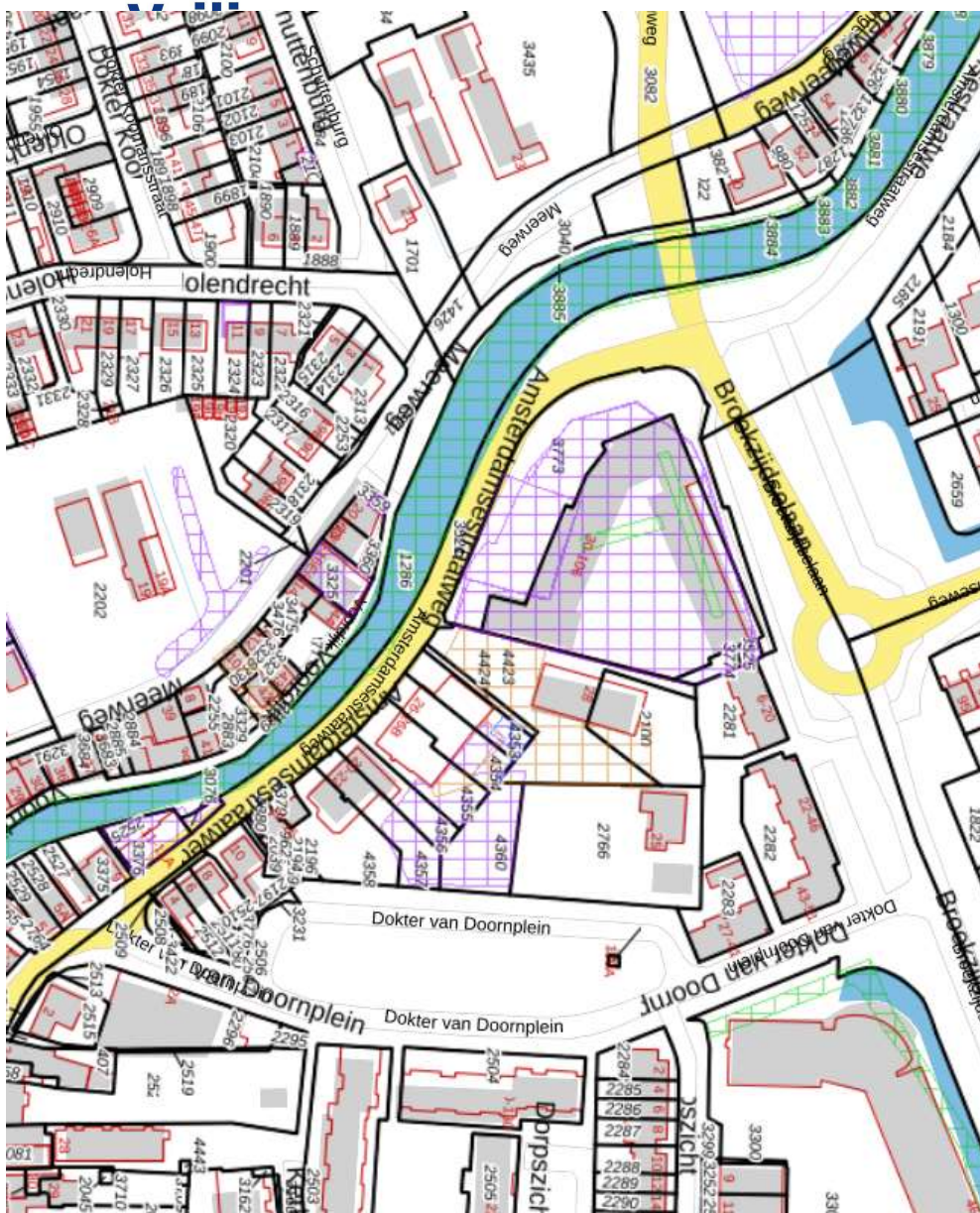
Identificatienummer 1332	Naam Abcoude	Status Woonplaats aangewezen
------------------------------------	------------------------	--

Gemeente

Identificatienummer 0736	Naam De Ronde Venen
------------------------------------	-------------------------------

Bijlage

46390_Bodemloket.pdf



Bijlage

46390_Ongewingsloket Amsterdamsstraatweg 30.pdf

< Opnieuw zoeken

Amsterdamsestraatweg 30, 1391AB Abcoude

✓ Verberg documenten op gekozen locatie

Beleef ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente De Ronde Venen > 

Omgevingsplan - in werking vanaf 01-01-2024

Dorpkernen > 

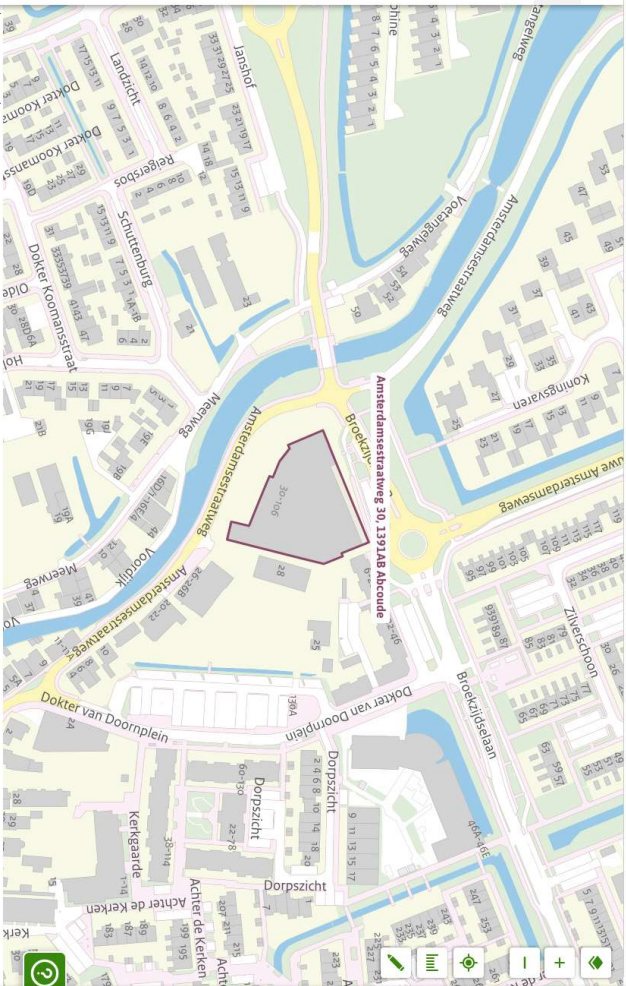
Bestemmingsplan - vastgesteld 27-11-2023 - vastgesteld

Parapluplan Parkeren > 

Bestemmingsplan - vastgesteld 28-06-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plusmarkt Abcoude > 

Bestemmingsplan - vastgesteld 28-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking



Bijlage

46390_kostenoverzicht Amsterdamsestraatweg 106-30 Abcoude.pdf

RVH/24.5666.03

Amsterdamsestraatweg 106 te Abcoude

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 9.075,00 (inclusief 21% BTW)
honorarium command (indien van toepassing)	€ 719,95 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 453,75 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 165,00 (onbelast)
Kosten inzages	€ 90,75 (inclusief 21% BTW)
Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCB, KvK, leges)	
overdrachtsbelasting:	10,4 % (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

46390_Vaststelling veilingvoorwaarden Amsterdamsestraatweg 30 en Amsterdamsestraatweg 106.pdf



RoX Legal B.V.

RvH/AB/24.5666.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 30 mei 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amsterdamsestraatweg 106 te Abcoude en Amsterdamsestraatweg 30 G1 te Abcoude en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vijftentwintig april tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, de heer Rogier —
Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde —
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van —
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en —
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te —
3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op —
grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van —
het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen —
(in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende —
pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en —
volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de —
veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het —
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. —



De openbare verkoop zal plaatsvinden op dertig mei tweeduizend vierentwintig vanaf dertien —
uur en dertig minuten (13:30), geheel via internet via de website van www._____
openbareverkoop.nl.

Het betreft de volgende registergoederen: _____

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **35**, omvattende: _____*
 - a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste _____
(247/4099^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het _____
appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **1**, welk appartementsrecht _____
omvat: _____*
 - (i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede _____
(4.532/10.002de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande —
uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat —
uit: _____*
 - een parkeergarage met bergingen (niveau -1), _____
 - winkelruimten op de begane grond (niveau 0), _____
 - tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten _____
(niveau 1, 2, 3 en 4), met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en —
noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, _____
Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers), ten _____
tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend _____
gemeente Abcoude sectie **A** nummer 3772, groot éénendertig are en —
zesentwintig centiare (31 a 26 ca); _____
 - (ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen —
gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1,2,3 en 4 —
met bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien —
(13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een —
trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau-1, niveau 2 en _____
niveau 3, plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, _____
Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers); _____*
 - sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het "**Gebouw** —
I"; _____
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 _____
met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk _____
bekend te **1391 AB Abcoude**, **Amsterdamsestraatweg 106**; _____*
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: _____*
 - a. *het veertien/vierduizend negenennegentigste (14/4099^e) onverdeeld _____
aandeel in het Gebouw **I**; _____*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder _____
(niveau -1), plaatselijk bekend te **1391 AB Abcoude**, _____
Amsterdamsestraatweg 30 (G1), _____*



hierna tezamen ook te noemen: het "**Registrergoed**"; met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registrergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registrergoederen

De volgende registrergoederen zullen worden geveild:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35, omvattende:*

a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste (247/4099^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:*

(i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede (4.532/10.002de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat uit:*
- een parkeergarage met bergingen (niveau -1),
- winkelruimten op de begane grond (niveau 0),
- tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten (niveau 1, 2, 3 en 4), met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers), ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Abcoude sectie A nummer 3772, groot éénëndertig are en zesentwintig centiare (31 a 26 ca);

(ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1, 2, 3 en 4 met bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien (13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau 1, niveau 2 en niveau 3, plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude,*



- Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers); _____
sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het _____
"Gebouw I"; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 —
met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk _____
bekend te **1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106**; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: _____
- a. het veertien/vierduizend negennegentigste (14/4099e) onverdeeld _____
aandeel in het Gebouw I; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de _____
parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend te **1391 AB Abcoude**, _____
Amsterdamsestraatweg 30 (G1), _____
- hierna tezamen ook te noemen: het **"Registrergoed"**; met inbegrip van de verpande _____
roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een _____
gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende zaak. _____
- Artikel 1 AVE omvat voor de Notaris en/of de Verkooper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____
- B. Wijze van veilen _____
- De veiling wordt gepubliceerd op de website van www.openbareverkoop.nl en heeft _____
derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere _____
veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het _____
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: inzet en afslag beide op dertig mei _____
tweeduizend vierentwintig geheel via internet via de website van www _____
openbareverkoop.nl, via welke website vanaf dertien uur en dertig (13:30) minuten kan _____
worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk _____
zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere _____
veilingvoorwaarden. _____
- Tot en met vijftien mei tweeduizend vierentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____
- Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
openbareverkoop. _____
- Aanvulling begrippen** _____
- In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____
1. *Deelnemer*: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
tijdens de Veiling van het Registrergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
 2. *Handleiding*: _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
 3. *Notaris*: _____



de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. —

4. *Openbareverkoop.nl:* —
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via —
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. —
5. *Registratie:* —
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding —
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke —
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. —
6. *Registratienotarissen:* —
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt —
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is —
opgenomen op de Website(s). —

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via —
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook —
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een —
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het —
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij —
klikt of drukt. —
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben —
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de —
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van —
discussie beslist de Notaris. —
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar —
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of —
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele —
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen —
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de —
Deelnemer. —
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de —
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via —
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. —
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer —
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". —
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag —
wordt geklikt of gedrukt. —
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod —
via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris —
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele —
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens —
registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere —
verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch —
bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch —



- overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal



van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
begrepen: _____

a. **Akte de command** _____

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. **Website** _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____



- executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
- Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____ - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet _____ - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____ dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____ beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____ proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____ wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____ welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____ zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____ steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____ afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____ koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____ behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____ te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____ hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____ zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____ te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____ name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____



- bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die —
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor —
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de —
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en —
tot hervelling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid —
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de —
Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst —
daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het —
Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een —
vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van —
de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van —
overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over —
op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De —
Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat —
de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide —
verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij —
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor —
herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de —
Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in —
overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed —
voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is —
ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde —
Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur —
komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als —
bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de —
Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of —
mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het —
Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de —
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te —
nemen. —
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade —
zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de —
goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper —
en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van —
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in —
mindering op de Inzet som of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een —



uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is —
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek —
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De —
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde —
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de —
Notaris. —

14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan —
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde —
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de —
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- —
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in —
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor —
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, —
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na —
bezigting (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een —
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een —
minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de —
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de —
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe —
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal —
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —



- onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____ lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____ 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____ tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____ overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____ verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____ werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____ tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____ veilingkosten. _____
- Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____ van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____
- Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____ de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____ op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____ wetten die daarvoor in de plaats komen. _____
- H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
- Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____ waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadaasterkosten voor inschrijving en _____



de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____
tegen de eigenaar/hypothekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetpremie verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van*
eigenaars Amsterdamsestraatweg 20 tot en met 106 (even nummers) te Abcoude") _____
alsmede Vereniging van Eigenaren (ondersplitsing) ("*VVE Amsterdamsestraatweg 42 tot*
en met 10 (even nummers) te Abcoude, ondersplitsing woningen") en het daaraan _____
voorafgaande boekjaar eerst opelsbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat _____
in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt _____
ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen _____
hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op _____
de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die _____
ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke _____
rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____
uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zevenentwintig juni tweeduizend _____
vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling _____
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van _____
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het _____
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheek (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____



gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst — meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld — in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft — laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de — voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen — Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het — Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom — niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- — opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de — voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal — afgeven. —

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot — het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van — de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. —

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. —
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: — mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). — De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executorialie — verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het — Burgerlijk Wetboek. — Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de — Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig — mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de — bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van — de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. —



Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle —
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan —
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van —
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het —
uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming —
wordt aangezegd. —

Er zal onder meer worden gegend onder de opschortende voorwaarden van: —
a) het toekennen van de rechter van het recht om het huurbeding in te roepen; of —
b) de beschikking van de rechter dat er geen sprake is van verhuur; of —
c) de verklaring van de koper dat zij geen waarde hecht aan een uitspraak inzake —
het huurbeding. —

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de —
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper —
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot —
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het —
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel —
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervaemd of —
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, —
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige —
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervaemding en/of verpanding van —
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, —
casu quo genomen. —

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het —
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het —
Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het —
Registergoed. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering —
nog niet verschenen betalingstermijnen. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of —
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of —
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere —
wijze in gebruik wordt afgestaan. —

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten —
en/of waarborgsommen. —

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde —
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —



begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraaf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en _____
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
wordt naar: _____

- 1) a. het bepaalde voorkomende in de akte van levering op twee augustus _____
tweeduizend achttien verleden voor mr. Th.J. van Solkema, notaris te _____
Harmelen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de _____
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee augustus _____
tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73728, nummer 174, _____
voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: _____
" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF _____
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering _____
(deel 66537 nummer 103), waarin woordelijk staat vermeld: _____
BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____
Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere _____
lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar: _____



gemelde akte van ondersplitsing (deel 65626 nummer 168), waarin onder _____
meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: _____
"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van _____
hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld: _____
"Artikel 64 _____
Gebruik lift, trappenhuis, buitenruimte en galerij _____
De eigenaars/gebruikers van appartementsrecht met indexnummer 2 hebben _____
het recht om gebruik te maken van het trappenhuis met liften gelegen _____
op/tussen niveau -1, de begane grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3, _____
alsmede van de buitenruimte gelegen op niveau 1 en de galerij op niveau 2, _____
om te komen van en te gaan naar de sociale ruimte, welke is gelegen op de _____
niveaus 1 en 2, op de voor de eigenaars/gebruikers van het _____
appartementsrecht met index 1 minst bezwarende wijze." _____
en _____
"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: _____
- voormelde titel van aankomst (deel 63904 nummer 111), waarin geen _____
erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn _____
opgenomen; _____
- voormelde titel van aankomst (deel 65593 nummer 110), waarin woordelijk _____
staat vermeld: _____
"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____
Aan de Gemeente zijn geen bijzondere lasten en/of beperkingen bekend ten _____
aanzien van het registergoed. _____
VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____
enzovoorts (gemelde erfdienstbaarheden hebben geen betrekking op _____
onderhavige percelen)" _____
TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____
1. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____
gevestigd ten behoeve van de appartementsrechten met index 1 en 3 en ten _____
laste van het perceel grond gelegen voor de (te realiseren) winkels met _____
daarop gesitueerd parkeerplaatsen en een toegangsweg (kadastraal bekend _____
gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3518 en 3522)(eigendom van E.H. _____
Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdienstbaarheid van toegang tot de _____
parkeergarage over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de _____
ingang van de parkeergarage en de openbare weg, zoals op de aan deze akte _____
gehechte tekening is aangegeven (bijlage III). _____
De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang zullen worden gedragen _____
door het dienende erf. _____
De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de _____
toegang(weg) uitsluitend gebruiken: _____



- als voetpad voor mens en dier; _____

- als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere nietmotorische vervoermiddelen. _____

Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf _____ en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om _____ vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegang(weg) te _____ plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de toegang(weg) als _____ zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal _____ kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn _____ gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene _____ wat zich op de toegang(weg) bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen _____ en elders te plaatsen. _____

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering _____ worden aangehaald en bevestigd. _____

2. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____ (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____ gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste _____ van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van weg in de _____ parkeergarage over de daartoe bestemde weg gelegen in de (nog te _____ realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van _____ de parkeergarage en de parkeerplaatsen. _____

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg zullen als volgt worden _____ gedragen door de eigenaar(s) van het dienende en de eigenaar(s) van het _____ heersende erf: _____

de eigenaar/gebruiker van één parkeerplaats draagt dertien/tweeduizend _____ vijfhonderdeenenzestigste (13/2561) onverdeeld aandeel in de kosten van _____ onderhoud van gemelde weg. _____

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de _____ parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft _____ evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3. _____

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering _____ worden aangehaald en bevestigd. _____

3. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____ (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____ gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste _____ van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van overpad in _____ de parkeergarage over de daartoe bestemde paden gelegen in de (nog te _____ realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van _____ de parkeergarage en de bergingen/de trappenhuizen en de liften. _____

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg/pad zullen worden gedragen _____ door het dienende erf. _____

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de _____ parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft _____



evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3. —
 Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
 worden aangehaald en bevestigd. —

4. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
 (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
 gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 3 en ten laste —
 van het appartementsrecht met index 1, de erfdienstbaarheid van overpad in —
 de parkeergarage over het daartoe bestemde pad gelegen in de (nog te —
 realiseren) parkeergarage (nabij de bergingen), om te komen van en te gaan —
 naar de ingang van de parkeergarage en de techniekruimte, zoals op —
 voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). —

De kosten voor het onderhoud van gemeld pad zullen worden gedragen door —
 het dienende erf. —

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
 worden aangehaald en bevestigd. —

5. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
 (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
 gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
 van het perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal —
 bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3511, 3516 en —
 3519)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdienstbaarheid —
 van toegang/pad tot de entree/trappenhuis over voormelde grond, om te —
 komen van en te gaan naar de entree/trappenhuis en de openbare weg, zoals —
 op voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). —

(enzovoorts) —

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID PARKEREN —

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen in het koopcontract —
 verklaren zij het volgende: —

Ten behoeve van het onderhavige verkochte (kadastraal bekend gemeente —
 Abcoude, sectie A complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35), als —
 heersend erf, en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende —
 appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, —
 complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 3 (parkeergarage), als —
 dienend erf, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid —
 inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te —
 dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf bevoegd is om een —
 parkeerplaats, gelegen in de parkeergarage (niveau -1), te gebruiken. —

Voormelde erfdienstbaarheid is gevestigd onder de navolgende bepalingen: —

- De eigenaar/gebruiker van het heersend erf mag de parkeerplaats alleen —
 gebruiken als parkeerplaats voor personenauto of motorfiets. —

- Het is niet geoorloofd om caravans, vouwwagens, motorhomes, —
 aanhangwagens, boten, trailers, tenten, hout, losse materialen en dergelijke —
 op de parkeerplaats te stallen." —



- b. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op _____ negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr. F.G. Bakker, _____ destijds notaris te Zeist, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten _____ kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op _____ negenentwintig januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel _____ 65626 nummer 167, alsmede naar het bij die akte van splitsing in _____ appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is _____ gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der _____ Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari _____ tweeduizend zes voor mr. A.G. Harman, destijds notaris te Amsterdam, hierna _____ ook te noemen: het "**Modelreglement 2006**", van welke akte een afschrift _____ is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op _____ achttien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 13420 _____ nummer 174, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de _____ hiervoor vermelde akte van splitsing; _____
- c. het bepaalde in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op _____ negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris _____ Bakker, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de _____ Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig januari _____ tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 65626 nummer 168 _____ alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van _____ toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het _____ Modelreglement 2006, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld _____ bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____
- L. Energie label _____
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____ energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____ definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____ risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____ rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____ executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____
- Volmacht _____
Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____ onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____
Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____
De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____



te stemmen. _____
Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend. _____
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Bijlage

46390_Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 65626 nr 167.pdf

SPLITSINGSAKTE
Amsterdamsestraatweg 38 te Abcoude

Heden, negenentwintig januari tweeduizend vijftien,
verscheen voor mij, mr. Franciscus Gerardus Bakker,
notaris met plaats van vestiging Zeist:

mevrouw mr Floortje Fenna Willemijn Sinke, werkzaam en te dezen
woonplaats kiezende te: 3701 BA Zeist, Woudenbergseweg 5, geboren te
Helmond op zes juli negentienhonderdzevenenzeventig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **E.H. KOOT**
PROJECTONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Abcoude en
kantoorhoudende te 1391 BS Abcoude, Hoogstraat 16, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 51258781.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde dat:

- a. E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. eigenaar is van:
 - een perceel (bouw)grond - bestemd voor de bouw van een
appartementengebouw - , gelegen aan de Amsterdamsestraatweg 38 te
Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers
3510, 3512, 3515, 3517, 3523, 3524 en 1098, respectievelijk groot
(ongeveer) twee are en zesennegentig centiare (2 a 96 ca), (ongeveer)
drie centiare (3 ca), (ongeveer) veertien centiare (14 ca), (ongeveer)
vierentwintig are en vierenzeventig centiare (24 a 74 ca), (ongeveer)
acht centiare (8 ca), (ongeveer) drie are en tweeënveertig centiare (3 a
42 ca) en drieëndertig centiare (33 ca),
waaraan - bij de percelen met de nummers 3510, 3512, 3515, 3517, 3523
en 3524 - door het kadaster een voorlopige grens en -oppervlakte is
toegekend,
 - hierna te noemen: het registergoed;
- b. - gemeld registergoed (voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente
Abcoude, sectie A, nummers 3510, 3512, 3517, 3524 en 1098) door E.H.
Koot Projectontwikkeling B.V. in eigendom is verkregen door de
inschrijving in register hypotheek nummer 4 bij de dienst van het
kadaster en de openbare registers in Nederland, op eenendertig januari
tweeduizend veertien in deel 63904 nummer 111, van een afschrift van
een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op
eenendertig januari tweeduizend veertien verleden voor mr F.G. Bakker,
notaris te Zeist;
- gemeld registergoed (voor wat betreft het kadastrale perceel gemeente
Abcoude, sectie A, nummer 3515 en 3523) door E.H. Koot
Projectontwikkeling B.V. in eigendom is verkregen door de inschrijving
in register hypotheek nummer 4 bij de dienst van het kadaster en de
openbare registers in Nederland, op twintig januari tweeduizend vijftien
in deel 65593 nummer 110, van een afschrift van een akte van levering,
houdende kwijting voor de koopsom, op twintig januari tweeduizend
vijftien verleden voor mr F.G. Bakker, notaris te Zeist;
- c. E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. heeft besloten over te gaan tot splitsing
van gemeld registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106

- van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek;
- d. aan deze akte een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is gehecht (*bijlage*);
 - e. op die tekening met de cijfers 1 tot en met 3 de gedeelten van het gebouw zijn aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formuleren appartementsrechten;
 - f. de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op zesentwintig januari tweeduizend vijftien voormelde tekening heeft goedgekeurd, welke tekening is gedeponeerd onder nummer: 20150123000027, waarbij de complexaanduiding voor het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende grond: 3527A is;
 - g. voormeld registergoed zal worden gesplitst in drie (3) appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindices 1 tot en met 3, zoals hierna gespecificeerd omschreven.

Voor zoveel nodig wordt in verband met de nauwkeurigheid van de hierna volgende omschrijvingen van de appartementsrechten uitdrukkelijk naar gemelde tekening verwezen.

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

I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

II. VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN SPLITSING.

zulk conform het modelreglement, zoals dit is ontworpen door een commissie, benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers te Nederland in de voormalige bewaring Utrecht op achtien januari tweeduizend zes in deel 13420 nummer 174, met dien verstande dat na te melden artikelen zijn aangepast/gewijzigd:

- artikel 2 lid 2;
- artikel 3;
- artikel 7;
- artikel 8 lid 1 en 4;
- artikel 8 lid 5 toegevoegd;
- artikel 13 lid 4 toegevoegd;
- artikel 15 lid 10 toegevoegd;
- artikel 20 lid 2;
- artikel 22 lid 1 en 2;
- artikel 22 lid 4 toegevoegd;
- artikel 23 lid 1;
- artikel 25 lid 1;
- artikel 26 lid 1;
- artikel 26 lid 3 verwijderd;
- artikel 26A en 26B toegevoegd;
- artikel 27;

- artikel 28 lid 1 en 2;
- artikel 28 lid 7 toegevoegd;
- artikel 29;
- artikel 30 lid 4 toegevoegd;
- artikel 31 lid 5 en 6 toegevoegd;
- artikel 38;
- artikel 39 lid 10 toegevoegd;
- artikel 42 lid 1 en 2;
- artikel 42 lid 6 toegevoegd;
- artikel 45 lid 5;
- artikel 47 lid 2;
- artikel 52 lid 3;
- artikel 53 lid 1;
- artikel 53 lid 11 toegevoegd;
- artikel 55;
- artikel 63;
- artikel 64, 65 en 66 toegevoegd,

terwijl Annex 1 van het modelreglement niet van toepassing is.

I. SPLITTING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Voormeld registergoed wordt gesplitst in drie (3) appartementsrechten, te weten:

1. het appartementsrecht dat - na het gereed komen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) **woningen** gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1, 2, 3 en 4 met bergingen gelegen in de parkeergarage (niveau -1) en dertien (13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1, de begane grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1, uitmakende het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede (4532/10002) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat uit:
 - een parkeergarage met bergingen (niveau -1),
 - winkelruimten op de begane grond (niveau 0),
 - tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten (niveau 1, 2, 3 en 4),met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers), ten tijde van de (hoofd)splitsing kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3510, 3512, 3515, 3517, 3523, 3524 en 1098, respectievelijk groot (ongeveer) twee are en zesennegentig centiare (2 a 96 ca), (ongeveer) drie centiare (3 ca), (ongeveer) veertien centiare (14 ca), (ongeveer) vierentwintig are en vierenzeventig centiare (24 a 74 ca), (ongeveer) acht centiare (8 ca), (ongeveer) drie are en tweeënveertig centiare (3 a 42 ca) en drieëndertig centiare (33 ca),

- waaraan - bij de percelen met de nummers 3510, 3512, 3515, 3517, 3523 en 3524 - door het kadaster een voorlopige grens en -oppervlakte is toegekend;
2. het appartementsrecht dat - na het gereed komen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de **winkelruimten** met expeditie ruimten op de begane grond, een buitenruimte, een trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1 en de begane grond en een sociale ruimte gelegen op niveaus 1 en 2, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 38, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 2, uitmakende het tweeduizend negenhonderddrieënvijftig/tienduizend tweede (2953/10002) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 3. het appartementsrecht dat - na het gereed komen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de **parkeergarage** (niveau -1), bestaande uit een verdieping onder de grond met parkeerplaatsen, een techniekruimte en een hellingbaan, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 3, uitmakende het tweeduizend vijfhonderdachtien/tienduizend tweede (2518/10002) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens bij deze het eigendomsrecht op voormedschreven registergoed te splitsen in drie (3) appartementsrechten, als hiervoor omschreven en E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. als eigenaar van die appartementsrechten aan te wijzen.

II. REGLEMENT VAN SPLITSING

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, terzake van deze splitsing in appartementsrechten het reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek vast te stellen als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;

- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

- 1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128

eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. **Eventuele hinder dient objectief te worden vastgesteld op basis van wettelijke normen en/of regelgeving.** Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. **Eventuele hinder dient objectief te worden vastgesteld op basis van wettelijke normen en/of regelgeving.**

Artikel 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 onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens **onderhavige splitsingsakte** of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning

of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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 8

1. **Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld bij de omschrijving van zijn appartementsrecht.**

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht (*bijslage I*).

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. **Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan.**
Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
5. **In afwijking van het in het tweede lid van dit artikel bepaalde, zijn de schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van:**
 - de buitenruimte gelegen op de eerste verdieping (niveau 1), voor wat betreft de dakbedekking, derhalve niet voor wat betreft de dakconstructie, voor rekening van de eigenaar(s) van de appartementsrecht met indexnummer 1;
 - de galerijen gelegen op niveau 2, voor rekening van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met appartementsindex 1;
 - de buitengevels waarachter zich de woningen met appartementsindex 1 en de sociale ruimte met appartementsindex 2 bevinden, waar onder ook worden begrepen de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen, de deurkozijnen met de deuren en drempels

- (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in die (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk, voor rekening van de eigenaar(s) van die appartementsrechten overeenkomstig de aan deze akte gehechte verdelingstaat (*bijlage II*);
- de buitengevels waarachter zich de winkels met appartementsindex 2 bevinden, waar onder ook worden begrepen de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen, de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in die (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk, voor rekening van de eigenaar(s) van dat appartementsrecht;
 - de daken (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking, die zich boven/op de woningen met appartementsindex 1 en de sociale ruimte met appartementsindex 2 bevinden, voor rekening van de eigenaar(s) van die appartementsrechten overeenkomstig de aan deze akte gehechte verdelingstaat (*bijlage II*);
 - de toegangsdeur/-hek tot de parkeergarage, voor rekening van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 3.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan 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 13 derde lid;

- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, 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 de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. 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 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 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 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede 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.
4. **Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt.**

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. VerzekeringenArtikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur 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 van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering 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 plaatsnemen 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. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: *"Zolang 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij 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 schadeoplossingen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadeoplossingen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede 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 van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- 10. De vergadering kan besluiten dat een eigenaar de gevaren welke zijn toe te rekenen aan het gebruik en/of bestemming van zijn appartementsrecht apart verzekert. In dat geval is de eigenaar van het betreffende appartementsrecht daartoe verplicht.**

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, **voor zover aanwezig**:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

- b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voorzover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voorzover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

worden niet gerekend:

- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. **In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde: is het de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met indexnummers 2 en 3 niet toegestaan gebruik te maken van de buitenruimte gelegen op de eerste verdieping, evenwel met inachtneming van het bepaalde in artikel 64.**

In dat geval heeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die

hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen 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.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsnemen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.

In afwijking van het vorenstaande is:

- **het aanbrengen door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van appartementsrecht 2 (winkels), van installaties, luchtpijpen, condensoruimte en dergelijke op het dakvlak behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, welke is gelegen boven de sociale ruimte van appartementsrecht 2, zonder voorafgaande toestemming van de vergadering toegestaan en mits deze uit het zicht wordt gehouden middels een overkapping; indien dergelijke installaties nodig zijn op gemeld dakvlak buiten of zonder die overkapping(en) om te kunnen voldoen aan de alsdan geldende wet- en regelgeving, kunnen deze worden aangebracht zonder voorafgaande toestemming van de vergadering;**
 - **het aanbrengen en wijzigen van luifels en rolluiken aan appartementsrecht 2 (de winkels) zonder voorafgaande toestemming van de vergadering toegestaan;**
- alles met inachtneming van artikel 7 van dit reglement, alsmede artikel 15 lid 8 van dit reglement aangaande aanvullende verzekering.**

Een eigenaar is ingeval van aan- en verbouwingen verplicht genoegzaam aan het bestuur aan te tonen dat de zogenaamde CAR-verzekering voldoende dekking biedt.

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaars/gebruikers van appartementsrecht 2 (de winkels), mits

met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan om (licht)reclame, uithangborden, spandoeken, vlaggen en dergelijke aan te brengen, mits deze aan de eigen gevel worden aangebracht, niet komen boven de onderzijde van de vloeren van de bovengelegen woningen en geen rechtstreeks licht naar boven uitstralen.

3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.
4. **De situatie welke is casu quo zal bestaan na de realisatie van het appartementengebouw voor wat betreft de leidingen en dak toevoeren ten behoeve van de winkels (appartement met index 2), welke gelegen zijn op de daken boven de woningen, blijft gehandhaafd en behoeft geen toestemming van de vergadering.**

Artikel 23

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

In afwijking van het vorenstaande is het aanbrengen van veranderingen als bedoeld in artikel 22 lid 1 en 2 zonder voorafgaande toestemming van de vergadering toegestaan. Het aanbrengen van de in artikel 22 lid 2 bedoelde zaken wordt geacht geen wijziging van het architectonisch uiterlijk met zich mee te brengen.

2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat

betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. **Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming:**

- voor wat betreft appartementsrecht 1: woningen, bergingen en parkeerplaatsen;
- voor wat betreft appartementsrecht 2: winkelruimte en/of supermarkt inclusief bevoorrading (waaronder inpandig laden en lossen);
- voor wat betreft appartementsrecht 3: parkeren.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt **met inachtneming van onderstaande normen:**

- a. **Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen", dan wel de meest recente norm op dit terrein.**

De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

Naar haar aard is deze bepaling niet van toepassing op de appartementsrechten met indexnummer 2 (winkel) en 3 (parkeergarage), waarbij wel geldt dat wel voldaan dient te zijn aan de wettelijke geluidsnormen.

- 2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

Artikel 26A

Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de appartementsrecht scheidende vloeren lekkages ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, die de bedrijfsvoering van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de winkelruimte(n) behorende tot het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 2 in gevaar

brenge(n) of belemmeren, heeft de eigenaar/gebruiker van de winkelruimte(n) behorende tot het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 2 het recht om, onmiddellijk, zonder dat daarvoor enige toestemming van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 3 benodigd is, die maatregelen te treffen die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen.

Artikel 26B

1. Het is de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 niet toegestaan op de gemeenschappelijk buitenruimte gelegen op de eerste verdieping, (bouw)werken op te richten dan wel voorzieningen, speeltoestellen en dergelijke aan te leggen, die mogelijk schade aan het dak, de waterkerende laag alsmede de ondergelegen winkel-/bedrijfsruimte behorende tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met index 2 zouden kunnen toebrengen.
2. Indien door schuld, anders dan normaal gebruik, van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 schade aan het dak of de waterkerende laag ontstaat, zullen de kosten van herstel voor rekening van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 komen.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Van deze bepaling wordt uitgezonderd de reguliere opslag ten behoeve van bedrijfsvoering voor/door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 2.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te **(doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen.** Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker **is verplicht de nodige zorgvuldigheid in**

acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden en dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de 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 eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. **De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes.**

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen, **ook indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht.**

Artikel 30

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

eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

4. **Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van laatstbedoeld privé gedeelte.**

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. **Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd het terras / balkon op de kopse kant af te sluiten door middel van een schutting.**
6. **Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering caravans, vouwwagens, motorhomes, aanhangwagens, boten, trailers, tenten, hout, losse materialen en dergelijke in de parkeergarage en/of op de parkeerplaatsen in de parkeergarage te stallen.**

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement

nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht 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. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement

voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. 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, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

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 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onzegd.

Artikel 38

1. De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
2. **De artikelen 35 tot en met 38 lid 1 zijn niet van toepassing voor zover het betreft het in gebruik geven van de privé gedeelten behorende tot de appartementsrechten met index 2 en 3.**

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of

- besluiten van de vergadering 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 een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals 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.
 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 tegelijkertijd met de bijeenroeping 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 overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
 9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
 - 10. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zoals in lid 2 van dit artikel bedoeld laat de verplichtingen van de desbetreffende**

eigenaar voortvloeiende uit de wet, dit reglement en (indien aanwezig) het huishoudelijk reglement onverlet.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of 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 eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. **Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 letter e van het Burgerlijk Wetboek.**
2. **De naam van de vereniging is: Vereniging van eigenaars Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers) te Abcoude. De vereniging is gevestigd te Abcoude, doch kan elders kantoor houden.**
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. **Het bestuur zal ervoor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.**

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponoord op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één 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 voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan

verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. **Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: tienduizend twee (10.002).**
Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel 8 lid 1 bedoelde breuken.
De vergadering kan besluiten dat besluiten betreffende zaken die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die betreffende appartementsrecht(en).
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald. De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun

hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

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

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand,

welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, 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 en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. **Van het vorenstaande zijn evenwel uitgezonderd de puin en kozijnen van het appartementsrecht met index 2 (winkels).**
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de 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:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor 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 oproeping 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 met twee/derde meerderheid 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 (voorschot)bijdrage 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 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.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, 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, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering 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.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
 8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
 9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
 10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
 11. **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 tegen vergoeding van de kosten inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.**

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onvervuld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten

tot ten minste zeven jaar nadat de stukken voor het laatst actuele betekenis hadden, worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen 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 eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt

- tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.

4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. GeschillenbeslechtingArtikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. SlotbepalingOvergangsbepalingenArtikel 63

1. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het in de onderhavige akte bedoelde gebouw, behoudens het hierna 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/derde van het aantal van de appartementsrechten, die zullen ontstaan na ondersplitsing in appartementsrechten van het appartementsrecht met indexnummer 1 aan derden is overgedragen.

Artikel 64Gebruik lift, trappenhuis, buitenruimte en galerij

De eigenaars/gebruikers van appartementsrecht met index 2 hebben het recht om gebruik te maken van het trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1, de begane grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3, alsmede van de buitenruimte gelegen op niveau 1 en de galerij op niveau 2, om te komen van en te gaan naar de sociale ruimte, welke is gelegen op de niveaus 1 en 2, op de voor de eigenaars/gebruikers van het appartementsrecht met index 1 minst bezwarende wijze.

BoekjaarArtikel 65

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op éénendertig december van het daarop volgende jaar.

Artikel 66

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering.

BENOEMING BESTUUR

Bij deze wordt E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. tot enige en eerste

bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

Bij deze wordt E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. tot administrateur van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN,
KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE
VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- voormelde titel van aankomst (deel 63904 nummer 111), waarin geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn opgenomen;
- voormelde titel van aankomst (deel 65593 nummer 110), waarin woordelijk staat vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Aan de Gemeente zijn geen bijzondere lasten en /of beperkingen bekend ten aanzien van het registergoed.

VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

enzovoorts (gemelde erfdienstbaarheden hebben geen betrekking op onderhavige percelen)"

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de appartementsrechten met index 1 en 3 en ten laste van het perceel grond gelegen voor de (te realiseren) winkels met daarop gesitueerd parkeerplaatsen en een toegangsweg (kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3518 en 3522)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.) , de erfdienstbaarheid van toegang tot de parkeergarage over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de openbare weg, zoals op de aan deze akte gehechte tekening is aangegeven (*bijlage III*).

De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang zullen worden gedragen door het dienende erf.

De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de toegang(weg) uitsluitend gebruiken:

- als voetpad voor mens en dier;
- als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere niet-motorische vervoermiddelen.

Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegang(weg) te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de toegang(weg) als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de toegang(weg) bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.

2. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van weg in de parkeergarage over de daartoe bestemde weg gelegen in de (nog te realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de parkeerplaatsen.
De kosten voor het onderhoud van gemelde weg zullen als volgt worden gedragen door de eigenaar(s) van het dienende en de eigenaar(s) van het heersende erf:
de eigenaar/gebruiker van één parkeerplaats draagt dertien/tweeduizend vijfhonderdeenenzestigste (13/2561) onverdeeld aandeel in de kosten van onderhoud van gemelde weg.
Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3.
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.
3. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van overpad in de parkeergarage over de daartoe bestemde paden gelegen in de (nog te realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de bergingen/de trappenhuizen en de liften.
De kosten voor het onderhoud van gemelde weg/pad zullen worden gedragen door het dienende erf.
Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3.
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.
4. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 3 en ten laste van het appartementsrecht met index 1, de erfdienstbaarheid van overpad in de parkeergarage over het daartoe bestemde pad gelegen in de (nog te realiseren) parkeergarage (nabij de bergingen), om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de techniekruimte, zoals op voormelde tekening is aangegeven (*bijlage III*).
De kosten voor het onderhoud van gemeld pad zullen worden gedragen door het dienende erf.
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.
5. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij

deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste van het perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3511, 3516 en 3519)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdienstbaarheid van toegang/pad tot de entree/trappenhuis over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de entree/trappenhuis en de openbare weg, zoals op voormelde tekening is aangegeven (*bijlage III*).

De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang/pad zullen worden gedragen door het dienende erf.

6. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de appartementsrechten met index 1, 2 en 3 ten laste van het aan E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. in eigendom verblijvende perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3516, 3525 en 3526), de erfdienstbaarheid van voetpad uitsluitend te gebruiken in noodsituaties, welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd om te komen van en te gaan naar het trappenhuis en de openbare weg, zoals op voormelde tekening is aangegeven (*bijlage III*).

De kosten voor het onderhoud van gemeld voetpad zullen worden gedragen door het dienende erf.

VOLMACHT

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken en wel uit één onderhandse akte van volmacht die aan voormelde akte van levering de dato twintig januari tweeduizend vijftien is gehecht.

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 niet vereist, omdat het nieuwbouw betreft.

WOONPLAATSKEUZE

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Zeist op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur en vijf minuten (12:05u).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) mr F.G. Bakker.

De ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr F.G. Bakker.

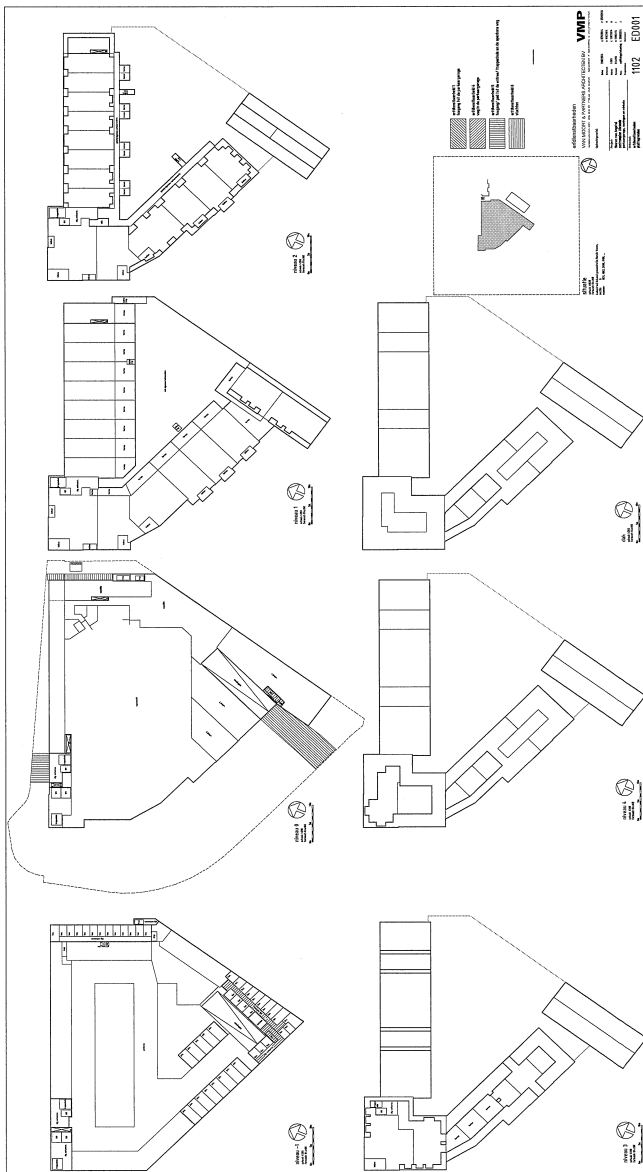
De ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

(getekend:) mr F.G. Bakker.

De ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20150123000027 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

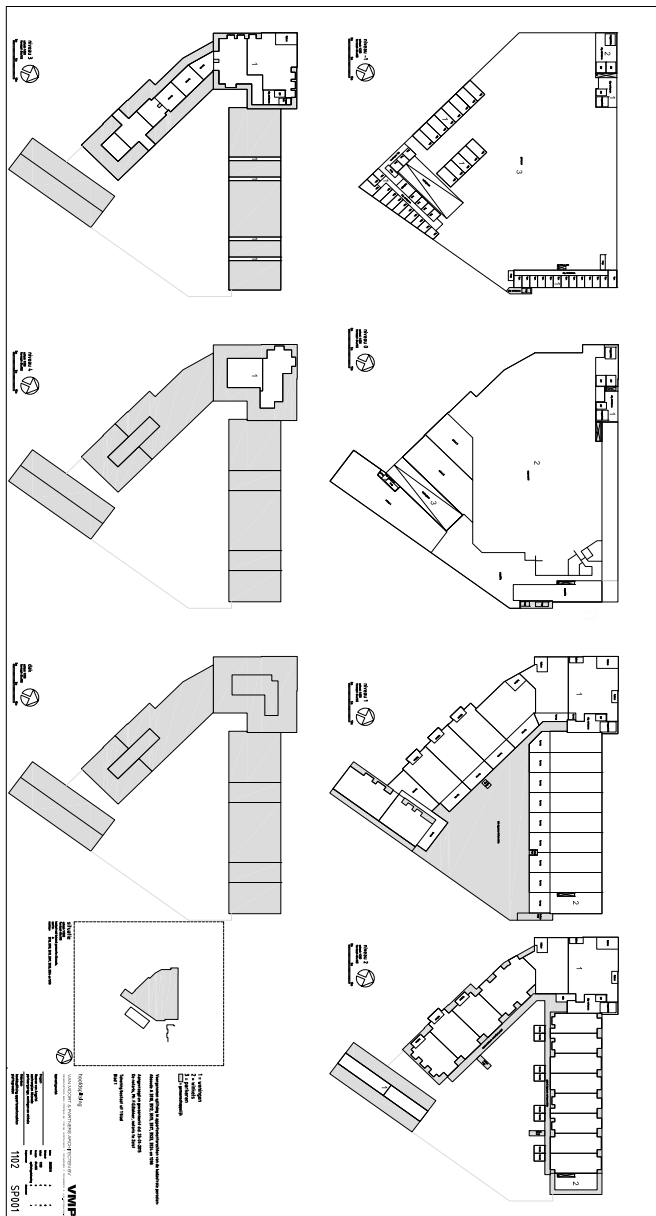
Metrage conform
NEN 2580

	2 Socials crm	Total	126 m2
	4 km 35	Total	3933 m2
		Total	4058 m2



bylage
3

Ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Gemeente:Abcoude Sectie:A

Nr(s): 1098, 3510, 3512, 3515, 3517, 3523 en 3524

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Abcoude sectie A nummer 3527A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20150123000027, d.d. 26-01-2015

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

601E29FC68D85EAB1B71846EEB98874B99C82C38 toebehoort aan Franciscus Gerardus Bakker.

De bewaarder

Mr. W.F.L. van der Bruggen

kadaster

Blad 48 van 48

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-01-2015 om 12:35 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65626 nummer 167.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

601E29FC68D85EAB1B71846EEB98874B99C82C38 toebehoort aan Franciscus Gerardus Bakker.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20150123000027.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Onroerende Zaken Hyp4 : 65626/167 29-01-2015 12:35

Bijlage

46390_Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 65626 nr 168.pdf

AKTE VAN ONDERSPLITSING
woningen Amsterdamsestraatweg 38 te Abcoude

Heden, negenentwintig januari tweeduizend vijftien,
verscheen voor mij, mr. Franciscus Gerardus Bakker,
notaris met plaats van vestiging Zeist:

mevrouw mr Floortje Fenna Willemijn Sinke, werkzaam en te dezen
woonplaats kiezende te: 3701 BA Zeist, Woudenbergseweg 5, geboren te
Helmond op zes juli negentienhonderdzevenenzeventig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **E.H. KOOT**
PROJECTONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Abcoude en
kantoorhoudende te 1391 BS Abcoude, Hoogstraat 16, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 51258781.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde dat:

- a. E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. eigenaar is van:
- het appartementsrecht dat - na het gereed komen van de bouw - zal
omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van tweeëndertig
(32) woningen gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus
1, 2, 3 en 4 met bergingen gelegen in de parkeergarage (niveau -1) en
dertien (13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1),
een trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1, de begane
grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3,
staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 42 tot
en met 106 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Abcoude,
sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1,
uitmakende het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend
tweede (4532/10002) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande
uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat uit:
- een parkeergarage met bergingen (niveau -1),
 - winkelruimten op de begane grond (niveau 0),
 - tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten
(niveau 1, 2, 3 en 4),
- met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en noodtrappen,
staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot
en met 106 (even nummers),
ten tijde van de (hoofd)plitsing kadastraal bekend gemeente Abcoude,
sectie A, nummers 3510, 3512, 3515, 3517, 3523, 3524 en 1098,
respectievelijk groot (ongeveer) twee are en zesennegentig centiare (2 a
96 ca), (ongeveer) drie centiare (3 ca), (ongeveer) veertien centiare (14
ca), (ongeveer) vierentwintig are en vierenzeventig centiare (24 a 74 ca),
(ongeveer) acht centiare (8 ca), (ongeveer) drie are en tweeënveertig
centiare (3 a 42 ca) en drieëndertig centiare (33 ca),
waaraan - bij de percelen met de nummers 3510, 3512, 3515, 3517, 3523
en 3524 - door het kadaster een voorlopige grens en -oppervlakte is
toegekend,
hierna te noemen: het registergoed of het hoofdappartementsrecht;
- b. E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. heeft de eigendom van de in de

hoofdsplitsing betrokken percelen verkregen als volgt:

- voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3510, 3512, 3517, 3524 en 1098) door de inschrijving in register hypotheek nummer 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, op eenendertig januari tweeduizend veertien in deel 63904 nummer 111, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op eenendertig januari tweeduizend veertien verleden voor mr F.G. Bakker, notaris te Zeist;
- voor wat betreft het kadastrale perceel gemeente Abcoude, sectie A, nummer 3515 en 3523 door de inschrijving in register hypotheek nummer 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, op twintig januari tweeduizend vijftien in deel 65593 nummer 110, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op twintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr F.G. Bakker, notaris te Zeist;

vervolgens heeft E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. gemelde percelen gesplitst in drie (3) appartementsrechten bij akte van (hoofd)splitsing, mede op heden verleden voor mij notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in register hypotheek nummer 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland.

In de hiervoor vermelde akte van (hoofd)splitsing komen geen bijzondere bepalingen voor van civielrechtelijke aard, die de eigendom of het gebruik van de grond (en het in aanbouw zijnde gebouw) belemmeren of verhinderen.

Ook anderszins zijn geen bijzondere lasten of beperkingen tot de grond (en het in aanbouw zijnde gebouw) bekend, behoudens die welke voortvloeien uit de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing.

In de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing is geen verbod tot ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in appartementsrechten opgenomen, zodat E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. als appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is;

- c. E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. heeft besloten over te gaan tot ondersplitsing van gemeld registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek;
- d. aan deze akte een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is gehecht (*bijlage*);
- e. op die tekening met de cijfers 4 tot en met 48 de gedeelten van het gebouw zijn aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formuleren (onder)appartementsrechten;
- f. de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op achtentwintig januari tweeduizend vijftien voormelde tekening heeft goedgekeurd, welke tekening is gedeponeerd onder nummer: 20150127000175, waarbij de complexaanduiding voor het in de splitsing te

- g. betrekken gebouw met de daarbij behorende grond: 3527A is; voormeld registergoed zal worden (onder)gesplitst in vijfenveertig (45) (onder)appartementenrechten, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementenindices 4 tot en met 48, zoals hierna gespecificeerd omschreven.

Voor zoveel nodig wordt in verband met de nauwkeurigheid van de hierna volgende omschrijvingen van de appartementenrechten uitdrukkelijk naar gemelde tekening verwezen.

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

I. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTENRECHTEN

II. VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING,

zulks conform het modelreglement bij ondersplitsing in appartementenrechten, zoals dit is ontworpen door een commissie, benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij akte op zestien mei tweeduizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, in de voormalige bewaring Utrecht, op zestien mei tweeduizend zes in deel 13481 nummer 40, met dien verstande dat na te melden artikelen zijn aangepast/gewijzigd:

- artikel 2 lid 2;
- artikel 3;
- artikel 7;
- artikel 8 lid 1;
- artikel 8 lid 5 en 6 toegevoegd;
- artikel 13 lid 4 toegevoegd;
- artikel 15 lid 10 toegevoegd;
- artikel 25 lid 1;
- artikel 26 lid 1;
- artikel 26 lid 3 verwijderd;
- artikel 28 lid 1 en 2;
- artikel 28 lid 7 toegevoegd;
- artikel 29;
- artikel 30 lid 4 toegevoegd;
- artikel 31 lid 5 en 6 toegevoegd;
- artikel 39 lid 10 toegevoegd;
- artikel 42 lid 1 en 2;
- artikel 42 lid 7 toegevoegd;
- artikel 45 lid 5;
- artikel 47 lid 2;
- artikel 53 lid 1;
- artikel 53 lid 11;
- artikel 55;
- artikel 64;
- artikel 65 en 66 toegevoegd,

terwijl Annex 1 van het modelreglement niet van toepassing is.

I. SPLITSING IN APPARTEMENTENRECHTEN

Het hoofdappartementenrecht zal worden gesplitst in de navolgende vijfenveertig

(45) appartementsrechten:

1. appartementsrecht 4

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 46, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 4,

uitmakende het éénhonderd negenentwintig/vierduizend negennegentigste (129/4099) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht dat - na het gereed komen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1, 2, 3 en 4 met bergingen gelegen in de parkeergarage (niveau -1) en dertien (13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1, de begane grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3,

staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede (4532/10002) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat uit:

- een parkeergarage met bergingen (niveau -1),
- winkelruimten op de begane grond (niveau 0),
- tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten (niveau 1, 2, 3 en 4),

met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers),

ten tijde van de (hoofd)plitsing kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3510, 3512, 3515, 3517, 3523, 3524 en 1098, respectievelijk groot (ongeveer) twee are en zesennegentig centiare (2 a 96 ca), (ongeveer) drie centiare (3 ca), (ongeveer) veertien centiare (14 ca), (ongeveer) vierentwintig are en vierenzeventig centiare (24 a 74 ca), (ongeveer) acht centiare (8 ca), (ongeveer) drie are en tweeënveertig centiare (3 a 42 ca) en drieëndertig centiare (33 ca), waaraan - bij de percelen met de nummers 3510, 3512, 3515, 3517, 3523 en 3524 - door het kadaster een voorlopige grens en -oppervlakte is toegekend;

2. appartementsrecht 5

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 48, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 5,

uitmakende het éénhonderddertig/vierduizend negenennegentigste (130/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

3. appartementsrecht 6

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau - 1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 50, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 6, uitmakende het éénhonderd negenentwintig/vierduizend negenennegentigste (129/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

4. appartementsrecht 7

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau - 1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 52, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 7, uitmakende het éénhonderd achtenzestig/vierduizend negenennegentigste (168/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

5. appartementsrecht 8

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau - 1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 54, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 8, uitmakende het éénhonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste (147/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

6. appartementsrecht 9

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau - 1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 56, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 9, uitmakende het éénhonderd zevenentachtig/vierduizend negenennegentigste (187/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

7. appartementsrecht 10

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 58, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 10,

uitmakende het tweeënnegentig/vierduizend negenennegentigste (92/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

8. appartementsrecht 11

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 60, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 11, uitmakende het viereënnegentig/vierduizend negenennegentigste (94/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

9. appartementsrecht 12

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 62, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 12, uitmakende het viereënnegentig/vierduizend negenennegentigste (94/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

10. appartementsrecht 13

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 64, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 13, uitmakende het viereënnegentig/vierduizend negenennegentigste (94/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

11. appartementsrecht 14

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 66, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 14, uitmakende het viereënnegentig/vierduizend negenennegentigste (94/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

12. appartementsrecht 15

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 68, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 15, uitmakende het drieënnegentig/vierduizend negenennegentigste (93/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

13. appartementsrecht 16

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 70, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 16, uitmakende het drieënnegentig/vierduizend negenennegentigste (93/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

14. appartementsrecht 17

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 72, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 17, uitmakende het viereennegentig/vierduizend negenennegentigste (94/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

15. appartementsrecht 18

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 en 2 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 44, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 18, uitmakende het éénhonderd vijfenzestig/vierduizend negenennegentigste (165/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

16. appartementsrecht 19

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 1 en 2 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 42, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 19, uitmakende het tweehonderd vier/vierduizend negenennegentigste (204/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

17. appartementsrecht 20

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 en 3 met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 76, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 20, uitmakende het éénhonderd tien/vierduizend negenennegentigste (110/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

18. appartementsrecht 21

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 en 3 met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1),

plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 78, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 21, uitmakende het éénhonderd drieënzestig/vierduizend negenennegentigste (163/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

19. appartementsrecht 22

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 en 3 met balkon, terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 80, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 22, uitmakende het éénhonderd eenenvijftig/vierduizend negenennegentigste (151/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

20. appartementsrecht 23

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 en 3 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 82, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 23, uitmakende het éénhonderd zestig/vierduizend negenennegentigste (160/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

21. appartementsrecht 24

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 84, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 24, uitmakende het éénhonderd negenentwintig/vierduizend negenennegentigste (129/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

22. appartementsrecht 25

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 met balkons en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 86, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 25, uitmakende het éénhonderd drieëntachtig/vierduizend negenennegentigste (183/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

23. appartementsrecht 26

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 88, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A,

appartementensindex 26,
uitmakende het zesenzestig/vierduizend negenennegentigste (66/4099)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

24. appartementsrecht 27

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal
omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op
niveau 2 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1),
plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 90, 1391 AB Abcoude,
kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A,
appartementensindex 27,
uitmakende het zevenenzestig/vierduizend negenennegentigste (67/4099)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

25. appartementsrecht 28

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal
omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op
niveau 2 en 3 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1),
plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 92, 1391 AB Abcoude,
kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A,
appartementensindex 28,
uitmakende het achtenzeventig/vierduizend negenennegentigste (78/4099)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

26. appartementsrecht 29

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal
omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op
niveau 2 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1),
plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 94, 1391 AB Abcoude,
kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A,
appartementensindex 29,
uitmakende het achtenzeventig/vierduizend negenennegentigste (78/4099)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

27. appartementsrecht 30

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal
omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op
niveau 2 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1),
plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 96, 1391 AB Abcoude,
kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A,
appartementensindex 30,
uitmakende het zevenenzestig/vierduizend negenennegentigste (67/4099)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

28. appartementsrecht 31

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal
omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op
niveau 2 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1),
plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 98, 1391 AB Abcoude,
kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A,
appartementensindex 31,
uitmakende het zevenenzestig/vierduizend negenennegentigste (67/4099)
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

29. appartementsrecht 32

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 en 3 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 100, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 32, uitmakende het zevenenzeventig/vierduizend negenennegentigste (77/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

30. appartementsrecht 33

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 2 en 3 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 102, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 33, uitmakende het zevenenzeventig/vierduizend negenennegentigste (77/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

31. appartementsrecht 34

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 met terras en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 104, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 34, uitmakende het tweehonderd tien/vierduizend negenennegentigste (210/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

32. appartementsrecht 35

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 106, 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35, uitmakende het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste (247/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

33. appartementsrecht 36

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 36, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

34. appartementsrecht 37

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in

de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 37, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

35. appartementsrecht 38

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 38, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

36. appartementsrecht 39

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 39, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

37. appartementsrecht 40

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 40, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

38. appartementsrecht 41

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 41, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

39. appartementsrecht 42

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 42, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

40. appartementsrecht 43

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in

de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 43, uitmakende het twaalf/vierduizend negenennegentigste (12/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

41. appartementsrecht 44

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 44, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

42. appartementsrecht 45

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 45, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

43. appartementsrecht 46

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 46, uitmakende het dertien/vierduizend negenennegentigste (13/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

44. appartementsrecht 47

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 47, uitmakende het twaalf/vierduizend negenennegentigste (12/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

45. appartementsrecht 48

het appartementsrecht dat - na het gereedkomen van de bouw - zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend als Amsterdamsestraatweg 30 (G1), 1391 AB Abcoude, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 48, uitmakende het veertien/vierduizend negenennegentigste (14/4099) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.

II. REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, terzake van deze ondersplitsing in appartementsrechten het reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek vast te stellen als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- c. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- g. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken;
- h. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
- l. "grond": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken;
- m. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;
- n. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;
- o. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;
- p. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;

- q. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- r. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- s. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- u. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- v. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
- w. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
- x. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- y. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- za. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
- zb. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen. **Eventuele hinder dient objectief te worden vastgesteld op basis van wettelijke normen en/of regelgeving.** Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten

waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. **Eventuele hinder dient objectief te worden vastgesteld op basis van wettelijke normen en/of regelgeving.**

Artikel 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 (ook die van de hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 (ook die van de hoofdsplitsing), is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens **onderhavige splitsingsakte** of besluit van de vergadering en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke

publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte of in de akte van hoofdsplitsing bepaalde.

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 8

1. **Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor he breukdeel als vermeld bij de omschrijving van zijn appartementsrecht.
De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht (*bijlage I*).**
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
5. **Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan.**
6. **In afwijking van het in het tweede lid van dit artikel bepaalde, zijn de schulden en kosten van onderhoud, herstel en vervanging van:**
 - de buitenruimte gelegen op de eerste verdieping (niveau 1), voor wat betreft de dakbedekking, derhalve niet voor wat betreft de dakconstructie;
 - de buitengevels waarachter zich de woningen bevinden, waar onder ook worden begrepen de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen, de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuilen met schuifdeuren) die zich bevinden in die (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk,
 - de daken (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking, die zich boven/op de woningen bevinden,
 - de galerijen gelegen op niveau 2,voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 4 tot en met 35 (woningen), overeenkomstig de aan deze akte gehechte verdelingstaat (*bijlage II*).

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan 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 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, 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 de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing;

alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter

voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. 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 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden

gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 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 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede 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.
4. **Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in**

de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur 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. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte 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. Deze gelden dienen steeds bestemd te 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 zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft 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 maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging 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, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, 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 8 tweede 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 van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de

verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

10. De vergadering kan besluiten dat een eigenaar de gevaren welke zijn toe te rekenen aan het gebruik en/of bestemming van zijn appartementsrecht apart verzekert. In dat geval is de eigenaar van het betreffende appartementsrecht daartoe verplicht.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en vallende onder het hoofdappartementsrecht:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliwerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuiken met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en

overige werken, van:

- de lift(en);
- de hydrofoor/-foren;
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de gemeenschappelijke verlichting;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;

- g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de

gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen 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.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.

Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeeltenArtikel 25

1. **Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming:**
 - voor wat betreft appartementsrecht met indexnummer 4 tot en met 35: woning met berging;
 - voor wat betreft appartementsrecht met indexnummer 36 tot en met 48: parkeerplaats.

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van **deze** in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt **met inachtneming van onderstaande normen:**

- a. **Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen", dan wel de meest recente norm op dit terrein.**

De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte

- niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
 - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
 - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
 - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
 - h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- Naar haar aard is deze bepaling niet van toepassing op de bergingen en parkeerplaatsen welke gelegen zijn in de parkeerkelder, waarbij wel geldt dat wel voldaan dient te zijn aan de wettelijke geluidsnormen.**
- 2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

- 1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te

- (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen,** Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker **is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden** en dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
 3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de 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 eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
 4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige loopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
 5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
 6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
 7. **De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes.**

Artikel 20

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen, **ook indien en voor zover**

deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
4. **Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van laatstbedoeld privé gedeelte.**

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. **Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering**

geoorloofd het terras / balkon op de kopse kant af te sluiten door middel van een schutting.

- 6. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering caravans, vouwwagens, motorhomes, aanhangwagens, boten, trailers, tenten, hout, losse materialen en dergelijke op de parkeerplaatsen in de parkeergarage te stallen.**

Artikel 32

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur

een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht 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. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. 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, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing.

Artikel 36

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 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan

het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

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

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

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering 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 een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals 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.
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 tegelijkertijd met de bijeenroeping 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 overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
- 10. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zoals in lid 2 van dit artikel bedoeld laat de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar voortvloeiende uit de wet, dit reglement en (indien aanwezig) het huishoudelijk reglement onverlet.**

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52

zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of 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 eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 41a

Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

L. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. **Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 letter e van het Burgerlijk Wetboek.**
2. **De naam van de vereniging is: Vereniging van eigenaars Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers) te**

Abcoude, ondersplitsing woningen. De vereniging is gevestigd te Abcoude, doch kan elders kantoor houden.

3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.
7. **Het bestuur zal ervoor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.**

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de in de hoofdsplitsing betrokken grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is

- ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
 5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
 6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
 7. Indien het bestuur uit meer dan één 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 voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
 8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste tien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.
 9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat

recht anders is bepaald.

2. **Het totaal aantal stemmen in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: vierduizend negenennegentig (4.099). Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel 8 lid 1 bedoelde breuken. De vergadering kan besluiten dat besluiten betreffende zaken die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die betreffende appartementsrecht(en).**
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden.
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 48

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

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte

meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, 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 en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het

- gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de 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:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor 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 oproeping 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 met twee/derde meerderheid 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 (voorschot)bijdrage 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 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.
 9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.
 10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur heeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, 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 heeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering 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.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van

besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
11. **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 tegen vergoeding van de kosten inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.**

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten **tot ten minste zeven jaar nadat de stukken voor het laatst actuele betekenis hadden**, worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen 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 eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;

- e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
- 9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

- 1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

- 1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
- 2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.
- 3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. GeschillenbeslechtingArtikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Onder-ondersplitsingArtikel 63

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. SlotbepalingenOvergangsbepalingenArtikel 64

1. **De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het in de onderhavige akte bedoelde gebouw, behoudens het hierna 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/derde van het aantal van de appartementsrechten aan derden is overgedragen.**

BoekjaarArtikel 65

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op éénendertig december van het daarop volgende jaar.

Artikel 66

1. **Voorzover deze akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.**
2. **In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering.**

BENOEMING BESTUUR

Bij deze wordt E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. tot enige en eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

Bij deze wordt E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. tot administrateur van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN.KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 64

Gebruik lift, trappenhuis, buitenruimte en galerij

De eigenaars/gebruikers van appartementsrecht met indexnummer 2 hebben het recht om gebruik te maken van het trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1, de begane grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3, alsmede van de buitenruimte gelegen op niveau 1 en de galerij op niveau 2, om te komen van en te gaan naar de sociale ruimte, welke is gelegen op de niveaus 1 en 2, op de voor de eigenaars/gebruikers van het appartementsrecht met index 1 minst bezwarende wijze."

en

"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- voormelde titel van aankomst (deel 63904 nummer 111), waarin geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn opgenomen;
- voormelde titel van aankomst (deel 65593 nummer 110), waarin woordelijk staat vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Aan de Gemeente zijn geen bijzondere lasten en /of beperkingen bekend ten aanzien van het registergoed.

VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

enzovoorts (gemelde erfdiensbaarheden hebben geen betrekking op onderhavige percelen)"

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de appartementsrechten met index 1 en 3 en ten laste van het perceel grond gelegen voor de (te realiseren) winkels met daarop gesitueerd parkeerplaatsen en een toegangsweg (kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3518 en 3522)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.) , de erfdienstbaarheid van toegang tot de parkeergarage over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de openbare weg, zoals op de aan deze akte gehechte tekening is aangegeven (bijlage III).

De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang zullen worden gedragen door het dienende erf.

De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de toegang(weg) uitsluitend gebruiken:

- als voetpad voor mens en dier;
- als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere niet-motorische vervoermiddelen.

Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegang(weg) te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de toegang(weg) als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene

wat zich op de toegang(weg) bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
Voormelde erfdiensbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.

2. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van weg in de parkeergarage over de daartoe bestemde weg gelegen in de (nog te realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de parkeerplaatsen.

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg zullen als volgt worden gedragen door de eigenaar(s) van het dienende en de eigenaar(s) van het heersende erf:

de eigenaar/gebruiker van één parkeerplaats draagt dertien/tweeduizend vijfhonderdeenenzestigste (13/2561) onverdeeld aandeel in de kosten van onderhoud van gemelde weg.

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3.

Voormelde erfdiensbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.

3. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van overpad in de parkeergarage over de daartoe bestemde paden gelegen in de (nog te realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de bergingen/de trappenhuizen en de liften.

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg/pad zullen worden gedragen door het dienende erf.

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3.

Voormelde erfdiensbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.

4. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 3 en ten laste van het appartementsrecht met index 1, de erfdienstbaarheid van overpad in de parkeergarage over het daartoe bestemde pad gelegen in de (nog te realiseren) parkeergarage (nabij de bergingen), om te komen van en te gaan naar de ingang van de parkeergarage en de techniekruimte, zoals op voormelde tekening is aangegeven (bijlage III).

De kosten voor het onderhoud van gemeld pad zullen worden gedragen

door het dienende erf.

Voormelde erfdiensbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.

5. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste van het perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3511, 3516 en 3519)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdiensbaarheid van toegang/pad tot de entree/trappenhuis over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de entree/trappenhuis en de openbare weg, zoals op voormelde tekening is aangegeven (bijlage III).
- De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang/pad zullen worden gedragen door het dienende erf.
6. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de appartementsrechten met index 1, 2 en 3 ten laste van het aan E.H. Koot Projectontwikkeling B.V. in eigendom verblijvende perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3516, 3525 en 3526), de erfdiensbaarheid van voetpad uitsluitend te gebruiken in noodsituaties, welke erfdiensbaarheid wordt gevestigd om te komen van en te gaan naar het trappenhuis en de openbare weg, zoals op voormelde tekening is aangegeven (bijlage III).
- De kosten voor het onderhoud van gemeld voetpad zullen worden gedragen door het dienende erf."

VOLMACHT

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken en wel uit één onderhandse akte van volmacht die aan voormelde akte van levering de dato twintig januari tweeduizend vijftien is gehecht.

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 niet vereist, omdat het nieuwbouw betreft.

WOONPLAATSKEUZE

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Zeist op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur en negen minuten (12:09u).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) mr F.G. Bakker.

De ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr F.G. Bakker.

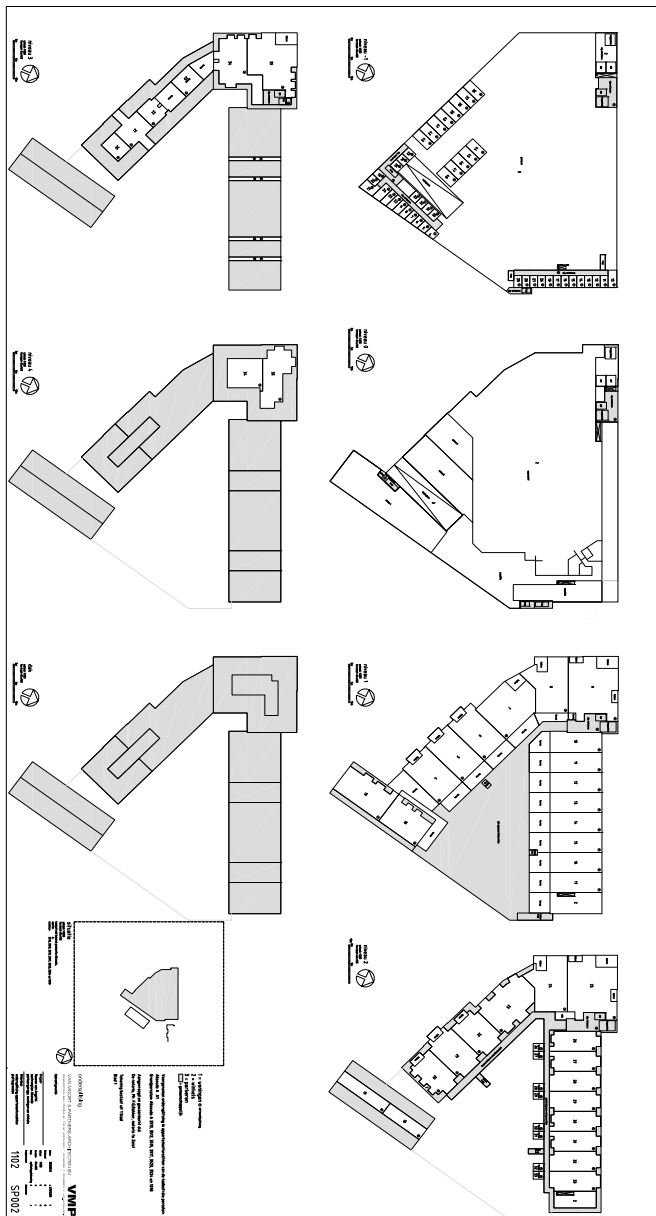
De ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

(getekend:) mr F.G. Bakker.

De ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20150127000175 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Pagina 148 van 175
Datum: 17-07-2025 07:03

Ondergetekende, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris te Zeist, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Gemeente:Abcoude Sectie:A

Nr(s): 3527 A1

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Abcoude sectie A nummer 3527A

d.d. 28 januari 2015 De Bewaarder

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20150127000175, d.d. 28-01-2015

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

601E29FC68D85EAB1B71846EEB98874B99C82C38 toebehoort aan Franciscus Gerardus Bakker.

De bewaarder

Mr. W.F.L. van der Bruggen

kadaster

Blad 55 van 55

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-01-2015 om 12:35 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65626 nummer 168.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

601E29FC68D85EAB1B71846EEB98874B99C82C38 toebehoort aan Franciscus Gerardus Bakker.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20150127000175.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Onroerende Zaken Hyp4 : 65626/168 29-01-2015 12:35

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46390.pdf



RoX Legal B.V.

RvH/AB/24.5666.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 30 mei 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amsterdamsestraatweg 106 te Abcoude en Amsterdamsestraatweg 30 G1 te Abcoude en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vijftientwintig april tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, de heer Rogier —
Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde —
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van —
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en —
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te —
3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op —
grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van —
het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen —
(in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende —
pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en —
volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de —
veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het —
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. —



De openbare verkoop zal plaatsvinden op dertig mei tweeduizend vierentwintig vanaf dertien —
uur en dertig minuten (13:30), geheel via internet via de website van www —
openbareverkoop.nl.

Het betreft de volgende registergoederen:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, —
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **35**, omvattende: —*
 - a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste —
(247/4099^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het —
appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie **A**, —
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **1**, welk appartementsrecht —
omvat: —*
 - (i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede —
(4.532/10.002de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande —
uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat —
uit: —*
 - een parkeergarage met bergingen (niveau -1), —
 - winkelruimten op de begane grond (niveau 0), —
 - tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten —
(niveau 1, 2, 3 en 4), met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en —
noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, —
Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers), ten —
tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend —
gemeente Abcoude sectie **A** nummer 3772, groot éénendertig are en —
zesentwintig centiare (31 a 26 ca); —
 - (ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen —
gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1,2,3 en 4 —
met bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien —
(13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een —
trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau-1, niveau 2 en —
niveau 3, plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, —
Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers); —*
 - sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het "**Gebouw** —
I"; —
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 —
met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk —
bekend te **1391 AB Abcoude**, **Amsterdamsestraatweg 106**; —*
 2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, —
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: —*
 - a. *het veertien/vierduizend negenennegentigste (14/4099^e) onverdeeld —
aandeel in het Gebouw I; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder —
(niveau -1), plaatselijk bekend te **1391 AB Abcoude**, —
Amsterdamsestraatweg 30 (G1), —*



hierna tezamen ook te noemen: het "**Registrergoed**"; met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registrergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registrergoederen

De volgende registrergoederen zullen worden geveild:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35, omvattende:*

a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste (247/4099^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:*

(i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede (4.532/10.002de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat uit:*
- een parkeergarage met bergingen (niveau -1),
- winkelruimten op de begane grond (niveau 0),
- tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten (niveau 1, 2, 3 en 4), met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers), ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Abcoude sectie A nummer 3772, groot éénëndertig are en zesentwintig centiare (31 a 26 ca);

(ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1, 2, 3 en 4 met bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien (13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau 1, niveau 2 en niveau 3, plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude,*



- Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers); _____
sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het _____
"Gebouw I"; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 —
met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk —
bekend te **1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106**; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: _____
- a. het veertien/vierduizend negennegentigste (14/4099e) onverdeeld _____
aandeel in het Gebouw I; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de _____
parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend te **1391 AB Abcoude**, _____
Amsterdamsestraatweg 30 (G1), _____
- hierna tezamen ook te noemen: het **"Registrergoed"**; met inbegrip van de verpande _____
roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een _____
gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende zaak. _____
- Artikel 1 AVE omvat voor de Notaris en/of de Verkooper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____
- B. Wijze van veilen _____
- De veiling wordt gepubliceerd op de website van www.openbareverkoop.nl en heeft _____
derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere _____
veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het _____
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: inzet en afslag beide op dertig mei _____
tweeduizend vierentwintig geheel via internet via de website van www.openbareverkoop.nl, via welke website vanaf dertien uur en dertig (13:30) minuten kan _____
worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk _____
zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere _____
veilingvoorwaarden. _____
- Tot en met vijftien mei tweeduizend vierentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____
- Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
openbareverkoop. _____
- Aanvulling begrippen** _____
- In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____
1. *Deelnemer*: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
tijdens de Veiling van het Registrergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding*: _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris*: _____



de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. —

4. *Openbareverkoop.nl:* —
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via —
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. —
5. *Registratie:* —
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding —
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke —
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. —
6. *Registratienotarissen:* —
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt —
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is —
opgenomen op de Website(s). —

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via —
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook —
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een —
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het —
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij —
klikt of drukt. —
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben —
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de —
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van —
discussie beslist de Notaris. —
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar —
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of —
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele —
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen —
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de —
Deelnemer. —
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de —
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via —
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. —
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer —
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". —
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag —
wordt geklikt of gedrukt. —
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod —
via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris —
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele —
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens —
registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere —
verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch —
bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch —



- overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal



van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
begrepen: _____

a. **Akte de command** _____

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. **Website** _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____



- executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
- Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____ - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet _____ - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____ dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____ beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____ proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____ wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____ welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____ zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____ steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____ afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____ koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____ behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____ te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____ hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____ zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____ te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____ name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____



- bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die —
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor —
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de —
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en —
tot hervelling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid —
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de —
Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst —
daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het —
Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een —
vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van —
de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van —
overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over —
op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De —
Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat —
de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide —
verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij —
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor —
herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de —
Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in —
overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed —
voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is —
ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde —
Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur —
komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als —
bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de —
Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of —
mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het —
Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de —
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te —
nemen. —
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade —
zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de —
goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper —
en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van —
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in —
mindering op de Inzet som of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een —



uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is —
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek —
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De —
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde —
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de —
Notaris. —

14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan —
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde —
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de —
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- —
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in —
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor —
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, —
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na —
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een —
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een —
minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de —
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de —
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe —
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal —
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —



- onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____ lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____ 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____ tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____
 - overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____ overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____ verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____ werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____ tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____ veilingkosten. _____
- Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____ van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____
- Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____ de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____ op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____ wetten die daarvoor in de plaats komen. _____
- H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
- Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____ waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadaasterkosten voor inschrijving en _____



de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetpremie verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren (" *Vereniging van*
eigenaars Amsterdamsestraatweg 20 tot en met 106 (even nummers) te Abcoude ") _____
alsmede Vereniging van Eigenaren (ondersplitsing) (" *VVE Amsterdamsestraatweg 42 tot*
en met 10 (even nummers) te Abcoude, ondersplitsing woningen ") en het daaraan _____
voorafgaande boekjaar eerst opelsbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat _____
in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt _____
ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen _____
hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op _____
de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die _____
ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke _____
rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____
uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zevenentwintig juni tweeduizend _____
vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling _____
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van _____
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het _____
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheek (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____



gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst — meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld — in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft — laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de — voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen — Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het — Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom — niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- — opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de — voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal — afgeven. —

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot — het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van — de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. —

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. —
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: —
mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). —
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het — Burgerlijk Wetboek. —
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de — Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig — mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de — bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van — de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. —



Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle —
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan —
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van —
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het —
uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming —
wordt aangezegd. —

Er zal onder meer worden gegend onder de opschortende voorwaarden van: —

- a) het toekennen van de rechter van het recht om het huurbeding in te roepen; of —
- b) de beschikking van de rechter dat er geen sprake is van verhuur; of —
- c) de verklaring van de koper dat zij geen waarde hecht aan een uitspraak inzake —
het huurbeding. —

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de —
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper —
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot —
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het —
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel —
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervaemd of —
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, —
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige —
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervaemding en/of verpanding van —
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, —
casu quo genomen. —

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het —
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het —
Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het —
Registergoed. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering —
nog niet verschenen betalingstermijnen. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of —
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of —
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere —
wijze in gebruik wordt afgestaan. —

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten —
en/of waarborgsommen. —

- 3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde —
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —



begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraaf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en _____
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
wordt naar: _____

- 1) a. het bepaalde voorkomende in de akte van levering op twee augustus _____
tweeduizend achttien verleden voor mr. Th.J. van Solkema, notaris te _____
Harmelen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de _____
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee augustus _____
tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73728, nummer 174, _____
voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: _____
" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF _____
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering _____
(deel 66537 nummer 103), waarin woordelijk staat vermeld: _____
BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____
Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere _____
lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar: _____



gemelde akte van ondersplitsing (deel 65626 nummer 168), waarin onder _____
meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: _____

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van _____
hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld: _____

"Artikel 64 _____

Gebruik lift, trappenhuis, buitenruimte en galerij _____

De eigenaars/gebruikers van appartementsrecht met indexnummer 2 hebben _____
het recht om gebruik te maken van het trappenhuis met liften gelegen _____

op/tussen niveau -1, de begane grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3, _____

alsmede van de buitenruimte gelegen op niveau 1 en de galerij op niveau 2, _____

om te komen van en te gaan naar de sociale ruimte, welke is gelegen op de _____

niveaus 1 en 2, op de voor de eigenaars/gebruikers van het _____

appartementsrecht met index 1 minst bezwarende wijze." _____

en _____

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: _____

- voormelde titel van aankomst (deel 63904 nummer 111), waarin geen _____
erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn _____
opgenomen; _____

- voormelde titel van aankomst (deel 65593 nummer 110), waarin woordelijk _____
staat vermeld: _____

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____

Aan de Gemeente zijn geen bijzondere lasten en/of beperkingen bekend ten _____
aanzien van het registergoed. _____

VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____

enzovoorts (gemelde erfdienstbaarheden hebben geen betrekking op _____
onderhavige percelen)" _____

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____

1. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____

(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____
gevestigd ten behoeve van de appartementsrechten met index 1 en 3 en ten _____

laste van het perceel grond gelegen voor de (te realiseren) winkels met _____

daarop gesitueerd parkeerplaatsen en een toegangsweg (kadastraal bekend _____

gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3518 en 3522)(eigendom van E.H. _____

Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdienstbaarheid van toegang tot de _____

parkeergarage over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de _____

ingang van de parkeergarage en de openbare weg, zoals op de aan deze akte _____

gehechte tekening is aangegeven (bijlage III). _____

De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang zullen worden gedragen _____

door het dienende erf. _____

De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de _____

toegang(weg) uitsluitend gebruiken: _____



— als voetpad voor mens en dier; _____

— als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere —
nietmotorische vervoermiddelen. _____

Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf —
en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om _____
vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegang(weg) te —
plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de toegang(weg) als _____
zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal —
kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn _____
gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene —
wat zich op de toegang(weg) bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen —
en elders te plaatsen. _____

Voormelde erfdiensbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering _____
worden aangehaald en bevestigd. _____

2. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 3, de erfdiensbaarheid van weg in de —
parkeergarage over de daartoe bestemde weg gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van —
de parkeergarage en de parkeerplaatsen. _____

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg zullen als volgt worden —
gedragen door de eigenaar(s) van het dienende en de eigenaar(s) van het —
heersende erf: _____

de eigenaar/gebruiker van één parkeerplaats draagt dertien/tweeduizend —
vijfhonderdeenenzestigste (13/2561) onverdeeld aandeel in de kosten van —
onderhoud van gemelde weg. _____

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de —
parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft —
evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3. —
Voormelde erfdiensbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering _____
worden aangehaald en bevestigd. _____

3. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 3, de erfdiensbaarheid van overpad in —
de parkeergarage over de daartoe bestemde paden gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van —
de parkeergarage en de bergingen/de trappenhuizen en de liften. _____

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg/pad zullen worden gedragen —
door het dienende erf. _____

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de —
parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft —



evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3.—
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

4. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 3 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 1, de erfdienstbaarheid van overpad in —
de parkeergarage over het daartoe bestemde pad gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage (nabij de bergingen), om te komen van en te gaan —
naar de ingang van de parkeergarage en de techniekruimte, zoals op —
voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). —

De kosten voor het onderhoud van gemeld pad zullen worden gedragen door —
het dienende erf. —

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

5. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
van het perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal —
bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3511, 3516 en —
3519)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdienstbaarheid —
van toegang/pad tot de entree/trappenhuis over voormelde grond, om te —
komen van en te gaan naar de entree/trappenhuis en de openbare weg, zoals —
op voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). —
(enzovoorts) —

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID PARKEREN —

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen in het koopcontract —
verklaren zij het volgende: —

Ten behoeve van het onderhavige verkochte (kadastraal bekend gemeente —
Abcoude, sectie A complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35), als —
heersend erf, en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende —
appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, —
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 3 (parkeergarage), als —
dienend erf, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid —
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te —
duldten dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf bevoegd is om een —
parkeerplaats, gelegen in de parkeergarage (niveau -1), te gebruiken. —

Voormelde erfdienstbaarheid is gevestigd onder de navolgende bepalingen: —

- De eigenaar/gebruiker van het heersend erf mag de parkeerplaats alleen —
gebruiken als parkeerplaats voor personenauto of motorfiets. —

- Het is niet geoorloofd om caravans, vouwwagens, motorhomes, —
aanhangwagens, boten, trailers, tenten, hout, losse materialen en dergelijke —
op de parkeerplaats te stallen." —



- b. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op _____ negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr. F.G. Bakker, _____ destijds notaris te Zeist, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten _____ kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op _____ negenentwintig januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel _____ 65626 nummer 167, alsmede naar het bij die akte van splitsing in _____ appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is _____ gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der _____ Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari _____ tweeduizend zes voor mr. A.G. Harman, destijds notaris te Amsterdam, hierna _____ ook te noemen: het "**Modelreglement 2006**", van welke akte een afschrift _____ is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op _____ achttien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 13420 _____ nummer 174, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de _____ hiervoor vermelde akte van splitsing; _____
- c. het bepaalde in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op _____ negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris _____ Bakker, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de _____ Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig januari _____ tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 65626 nummer 168 _____ alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van _____ toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het _____ Modelreglement 2006, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld _____ bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____
- L. Energie label _____
- Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____ energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____ definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____ risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____ rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____ executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____
- Volmacht _____
- Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____ onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijslage). _____
- Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____
- De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____
- De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____



te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46390_kostenoverzicht Amsterdamsestraatweg 106-30 Abcoude.pdf

RVH/24.5666.03

Amsterdamsestraatweg 106 te Abcoude

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 9.075,00 (inclusief 21% BTW)
honorarium command (indien van toepassing)	€ 719,95 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 453,75 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 165,00 (onbelast)
Kosten inzages	€ 90,75 (inclusief 21% BTW)
Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCB, KvK, leges)	
overdrachtsbelasting:	10,4 % (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.