

Amsterdamsestraatweg 106, 1391AB ABCOUDE (45344)



Appartement



Beschrijving

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35, omvattende:
 - a. het tweehonderd zevenveertig/vierduizend negenennegentigste (247/4099e) 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 negenennegentigste (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 "Registrer-goed II";

met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 14 juli 2021
Inzet	woensdag 14 juli 2021 vanaf 09:30



Afslag woensdag 14 juli 2021 vanaf 09:30

Kantoor RoX Legal
Coolsingel 104
3011 AG Rotterdam
T: 010 200 17 00
E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl

Behandelaar D. Hansum/ demi.hansum@RoXlegal.nl



Objectinfo

Woningtype Appartement

Bezichtiging De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.

Soort eigendom

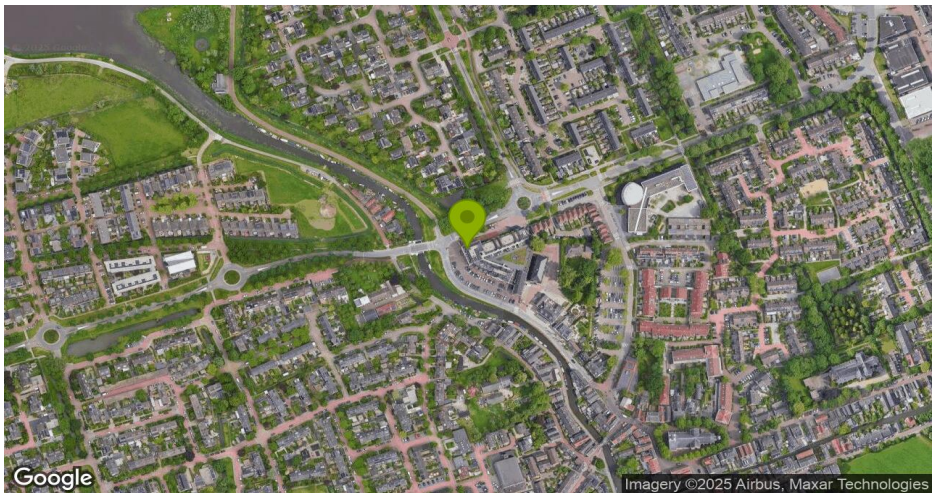
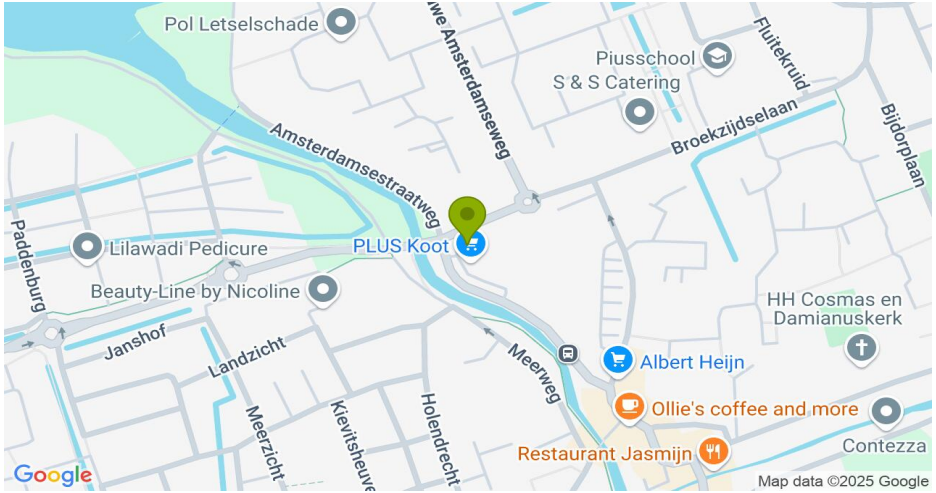
Gebruik Onbekend

Financieel

Lasten

Inzetpremie 1% van de inzetsom

Indicatie kosten veiling € 10.018,00 (per 11-06-2021 om 14:35 uur)
incl. BTW en excl. overdrachtsbelasting, kosten eventuele ontruiming en diversen kosten (per 11-06-2021 om 14:32 uur)



Kadastrale kaart

45344-kadastralekaart1391Amsterdamsestraatweg.pdf

Bijlage

45344_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.

zults 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 achttien 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 voormschreven 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 (*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. **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. Verzekeringen

Artikel 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 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**:
 - 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 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 luijdruchtigheid, 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

brengen 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 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 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 en voorzover 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 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

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 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 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 vereenvoudigen, 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 volstrekke 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 kwijtescholden.
 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.

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. Geschillenbeslechting

Artikel 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. Slotbepaling

Overgangsbepalingen

Artikel 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 64

Gebruik 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.

Boekjaar

Artikel 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)appartementenrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de appartementenrechten 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.

VOLMAGT

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, op 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.

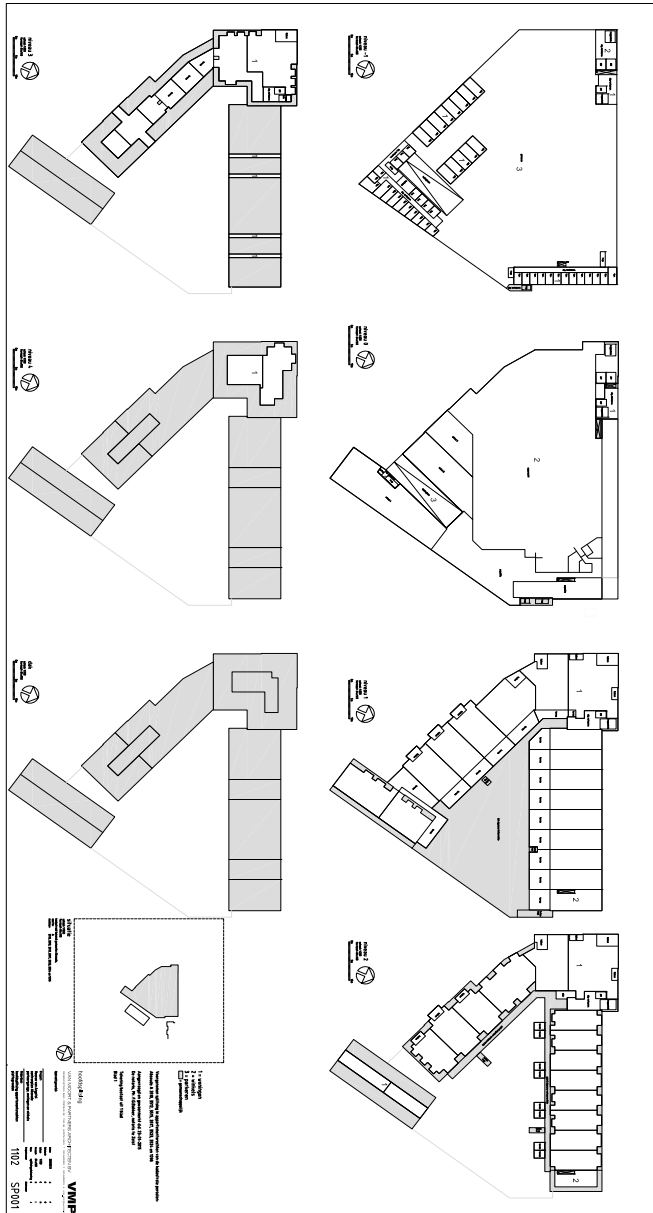
(getekend:) mr F.G. Bakker.

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.

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

45344_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

- betrekken gebouw met de daarbij behorende grond: 3527A is;
- g. voormeld registergoed zal worden (onder)gesplitst in vijfenveertig (45) (onder)appartementenrechten, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindices 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 appartementsrechten uitdrukkelijk naar gemelde tekening verwezen.

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

I. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
II. VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN
ONDERSPLITSING.

zulks conform het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, 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 APPARTEMENTSRECHTEN

Het hoofdappartementsrecht 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 negenennegentigste (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 viereennegentig/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 viereennegentig/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 viereennegentig/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 viereennegentig/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 vijfenzeftig/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 negenenennegentigste (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 negenenennegentigste (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 negenenennegentigste (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 negenenennegentigste (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 negenenennegentigste (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 negenenennegentigste (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. "jaarsverslag": 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 schuifpuiken 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, reservefondsen 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 gekwetens".*
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 behoort 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 hoof vereniging.

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 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 opslagkluisen/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 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 (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 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 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 bijkijkende 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 kwijtesgescholden.
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 volstreckte 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 volstreckte 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 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 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. Geschillenbeslechting

Artikel 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-ondersplitsing

Artikel 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. Slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Artikel 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.**

Boekjaar

Artikel 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 erfdiensstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.

2. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementenrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementenrecht met index 1 en ten laste van het appartementenrecht 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 appartementenrecht met index 3.
Voormelde erfdiensstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.
3. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementenrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementenrecht met index 1 en ten laste van het appartementenrecht 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 trappenhuisen 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 appartementenrecht met index 3.
Voormelde erfdiensstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering worden aangehaald en bevestigd.
4. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een (onder)appartementenrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het appartementenrecht met index 3 en ten laste van het appartementenrecht 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 erfdiensbaaheid 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 erfdiensbaaheid 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 erfdiensbaaheid van voetpad uitsluitend te gebruiken in noodsituaties, welke erfdiensbaaheid 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.

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 blijkt 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

Bijlage

45344_Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 73728 nr 174.pdf

kadaster

Blad 1 van 12 1

Ondergetekende, mr. Theo Johannes van Solkema, notaris in de gemeente Harmelen kantoorhoudende te Woerden, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om veertien uur achtentwintig minuten (14:28 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: TS/34516.01

Heden, twee augustus tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Theo Johannes van Solkema, notaris in de gemeente Harmelen kantoorhoudende te Woerden:

1. de heer Alexander Paolo van Grunsven, geboren te Iporá, Brazilië op zes mei negentienhonderdtweënnegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 3481 XC Harmelen, Kloosterweg 6 a, te dezen handelend als mondeling gevolmachtigde van:
de heer **Roeby Nasser Bhirty Alexander Vaseur**, geboren te Paramaribo, Suriname op acht augustus negentienhonderdachtenzeventig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk EW00475, uitgegeven te Paramaribo, Suriname, op een april tweeduizend vijftien, gehuwd, wonende te Paramaribo, Manfowroestraat 3 Suriname;
hierna te noemen: "Verkoper";
en
2. de heer **Rachid Kassrioui**, geboren te Rotterdam op drieëntwintig juli negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NP93LR1H4, uitgegeven te Rotterdam, Nederland, op elf oktober tweeduizend zestien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 3068 GW Rotterdam, Rietdekkerweg 110, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de Rechtspersoon naar buitenlands recht: **CERVUS Vastgoed N.V.**, statutair gevestigd te Paramaribo, kantoorhoudende te 3068GW Rotterdam, Rietdekkerweg 110 Suriname, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 72141166 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Paramaribo, Mahonylaan 57 Suriname);
hierna te noemen: "Koper".

De verschenen personen verklaarden:

Onroerende Zaken Hyp4 : 73728/174 02-08-2018 14:49

KOOP

Verkoper en Koper hebben op vijf juni tweeduizend achttien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op niveau 3 en 4 met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1) gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527, appartementsindex 35,**
- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder (niveau -1) gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 G1, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527, appartementsindex 48,**

hierna tezamen ook te noemen: "de Registergoederen".

KOOPPRIJS

De koopprijs is: zevenhonderdduizend euro (€ 700.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VERVOLG OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Het verkochte is uitgebreider te omschrijven als volgt:

1. **het appartementsrecht dat omvat 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 de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht dat omvat 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),
- tweëndertig (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), kadastraal bekend gemeente Abcoude sectie A nummer 3772, groot éénendertig are en zesentwintig centiare (31 a 26 ca);

2. het appartementsrecht dat omvat 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;

VERVOLG GEBRUIK

het verkochte is door koper te gebruiken als woning respectievelijk parkeerplaats. Het in appartementsrechten gesplitste object is hierna ook te noemen: het gebouw. Ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn/Nederland in register Hypotheken 4 op eenentwintig juli tweeduizend vijftien in deel 66537 nummer 103, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op eenentwintig juli tweeduizend vijftien verleden voor mr. F.G. Bakker, destijds notaris te Zeist.

VERVOLG KOOPPRIJS

De totale koopprijs is door koper voldaan door storting op een *Derdengelden-rekening ten name van Derdengelden Van Solkema Notaris*.

AANDEEL RESERVEFONDS

In voormelde koopprijs voor het registergoed is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van verkoper in het reserve- en onderhoudsfonds van na te melden Vereniging van Eigenaars.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Dit betreft het eigenaarsgedeelte van de onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten. De servicekosten zijn eveneens verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en de hiervoor omschreven lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting bedraagt veertienduizend euro (€ 14.000,00), te weten twee procent (2%) van de koopsom van het registergoed minus voormeld aandeel in het reserve- en onderhoudsfonds.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het verkochte en/of het gebouw niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontfen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico, opstalverzekering

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf het tijdstip van aflevering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en voor zover verkoper daarbij geen belang heeft gehouden, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, garantie

instituten, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. Hieronder zijn uitdrukkelijk begrepen de aanspraken van verkoper jegens het SWK, voortvloeiende uit certificaat nummer SA 92.01.84.040.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geleverd ongevorderd vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het gebouw is niet betrokken in een landinrichtingsplan, het verkochte en/of het gebouw is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn, en voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen worden voldaan.
6. van overheidswege of door nutsbedrijven zijn geen veranderingen betreffende het verkochte en/of het gebouw voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
7. betreffende het gebouw dan wel het gebied waarin het gebouw is gelegen is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
8. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
9. de gemeente heeft geen stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen vastgesteld, waarin het gebouw is begrepen;
10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
11. de hierna bedoelde Vereniging van Eigenaars heeft thans geen andere schulden of verplichtingen dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter

- zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
12. de hierna bedoelde Vereniging van Eigenaars heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
 13. aan het verkochte is niet mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 14. voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek inzake voor rekening van verkoper komende bijdragen ter zake van het verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht verkoper zich hierbij deze bijdragen te voldoen;
 15. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt;
 16. het gebouw heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

Voor zover verkoper deze garanties ook al heeft verleend in de koopovereenkomst voor de situatie op dat moment, verklaart verkoper, dat hem niet bekend is, dat zich ten aanzien van een en ander sedertdien een verandering heeft voorgedaan. Voor zover verkoper deze garanties niet eerder heeft verleend, worden ze bij deze door verkoper uitdrukkelijk als aanvulling op de koopovereenkomst verleend.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend dat de grond waarop het gebouw is gesticht enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van hiervoor omschreven, gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van die grond, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de grond waarop het gebouw is gesticht geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbesthoudende materialen zijn verwerkt.
4. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gebouw beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

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 erfdiensbaaheden, 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 erfdiensbaaheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- voormelde titel van aankomst (deel 63904 nummer 111), waarin geen erfdiensbaaheden, 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 erfdiensbaaheden 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 Blad 8 E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdiensbaaheden 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 erfdiensbaaerheid 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 appartementrecht met index 1 en ten laste van het appartementrecht met index 3, de erfdiensbaaerheid 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 appartementrecht met index 3.

Voormelde erfdiensbaaerheid 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 appartementrecht met index 1 en ten laste van het appartementrecht met index 3, de erfdiensbaaerheid 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 appartementrecht met index 3.

Voormelde erfdiensbaaerheid 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 appartementrecht met index 3 en ten laste van het appartementrecht met index 1, de erfdiensbaaerheid 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.*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

VERENIGING VAN EIGENAARS/SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. Het gebouw dat is gesticht op het perceel dat thans kadastraal bekend is als gemeente Abcoude sectie A nummer 3772, groot éénendertig are en

zesentwintig centiare (31 a 26 ca), is gesplitst in drie (3) appartementsrechten blijkens een akte van (hoofd)plitsing in appartementsrechten op negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr F.G. Bakker, notaris te Zeist, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, op negenentwintig januari tweeduizend vijftien in deel 65626 nummer 167.

Vervolgens is één van voormelde appartementsrechten (met indexnummer 1) gesplitst in vijfenveertig (45) appartementsrechten blijkens een akte van (onder)plitsing in appartementsrechten op negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr F.G. Bakker, notaris te Zeist, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, op negenentwintig januari tweeduizend vijftien in deel 65626 nummer 168.

Op het verkochte zijn van toepassing de reglementen van (onder)plitsing zoals deze zijn vastgesteld bij voormelde akten van (onder)plitsing in appartementsrechten, te weten:

het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, 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 Krachtens het reglement is de bestemming van het verkochte: woning met berging casu quo parkeerplaats.

2. Koper verklaart een kopie van gemelde akten van (onder)plitsing en van gemelde model-reglementen te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
3. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van bedoelde Vereniging van Eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging van Eigenaars, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien.
4. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten opgerichte Vereniging van Eigenaars.
5. Aan deze akte is gehecht een verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars inhoudende:
 - a. de periodiek verschuldigde servicekosten;
 - b. de (eventuele) achterstallige servicekosten ten laste van de verkoper;
 - c. het aandeel in het reserve-/onderhoudsfonds;
 - d. het aandeel van de verkoper in gemeld reserve-/onderhoudsfonds.

ONVOORWAARDELIJKE LEVERING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen verklaarden volmacht en last te geven aan de medewerkers van Van Solkema Notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor zoveel nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen verklaren onherroepelijk last en volmacht te geven aan de medewerkers van het kantoor van Van Solkema Notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor zoveel nodig namens hen te compareren in een akte van rectificatie, indien de in deze akte genoemde kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie en/of indien de personalia van partijen niet volledig juist mochten zijn.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat deze volmacht ook geldt voor de rectificatie van één of meer met de verkoop en koop casu quo levering samenhangende hypotheekakte(n).

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Het verkochte onder 1 genoemd heeft een definitief Energielabel A, geldig tot zes september tweeduizend zesentwintig.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen. WAARVAN AKTE is verleden te Harmelen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en achtentwintig minuten.

kadaster

Blad 12 van 12

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-08-2018 om 14:49 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73728 nummer 174.

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

78C12CB441ED271D78B7713ECBF68EDE5C6E21D3 toebehoort aan Theo Johannes van Solkema.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 73728/174 02-08-2018 14:49

Bijlage

45344_AVVE 2017.pdf

2017

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. Zaalveiling

een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.

29. Zaal-/Internetveiling

een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
 - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
 - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
 - het toepasselijke reglement van splitsing;
 - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
 - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
 - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
 - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
 - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
 - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
 - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
 - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontfangen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
 - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
 - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
 - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijke waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de Veiling wordt afgelast.
 Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoonbaar namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetssom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van degene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
De termijn van beraad eindigt de zesde (6^{de}) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executorialle verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executorialle verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executorialle verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executorial beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming.
2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. de inzetpremie;
 - c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
 - d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
 - e. de eventuele kosten van de executorialie verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingsplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
 - c. de clause bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

- a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
- b. vertragsrente, boete en schadevergoeding;
- c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en goedgeheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

- (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de goedgeheid"); en
- (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.

Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.

2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens goedgeheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlelen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheeken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18

Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn. Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen. Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploit te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
 - a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 - b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
 - c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een gosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
 - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de Koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,
 - geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
- Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,—), of,
 - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gereede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gericht schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

- verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.
3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
 5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
 6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
 7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
 8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijlage

45344_BAG.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Amsterdamsestraatweg 30 G1 Abcoude



Pand

ID	0736100000217689
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2016
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-04-2017
Documentdatum	20-04-2017
Documentnummer	17BAG0266
Mutatiedatum	23-04-2017

Verblijfsobject

ID	0736010000105718
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	overige gebruiksfunctie
Oppervlakte	2436 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-09-2016
Documentdatum	28-09-2016
Documentnummer	16BAG0477

Mutatiedatum	29-09-2016
Gerelateerd hoofdadres	0736200000105743
Gerelateerd pand	0736100000217689
Locatie	x:126634.020, y:476321.489

Nummeraanduiding

ID	0736200000105743
Postcode	
Huisnummer	30
Huisletter	
Huisnummer toev.	G1
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	25-04-2013
Documentdatum	16-04-2013
Documentnummer	2013BAG0179
Mutatiedatum	25-04-2013
Gerelateerde openbareruimte	0305300000000004

Openbare Ruimte

ID	0305300000000004
Naam	Amsterdamsestraatweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-05-2010
Documentdatum	20-05-2010
Documentnummer	10/19
Mutatiedatum	09-11-2010
Gerelateerde woonplaats	1332

Woonplaats

ID	1332
Naam	Abcoude
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	13-03-2008
Documentdatum	13-03-2008
Documentnummer	08/14
Mutatiedatum	09-11-2010

Bronhouder

ID	0736
Naam	De Ronde Venen

Bijlage

45344_Energie label A (geldig tm 20-06-2026).pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Check
Koopwoning	1391ab	30		

Het energielabel van je woning

A

De woning **1391ab, 30** heeft een **energielabel A** en een **energie index 0.96**

Dit label is geldig tot **20-06-2026**

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index; die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op www.verbeterjehuis.nl

Bijlage

45344_opgaaf VvE.pdf

Amsterdam, 27 mei 2021

Onderwerp: Eigendomsoverdracht Amsterdamsestraatweg 106 e.a. te Abcoude

VERKLARING VERSCHULDIGDE BIJDRAGEN ex artikel 5:122 BW

Geachte

Het bestuur van _____ verklaart met betrekking tot de eigendomsoverdracht van Appartementsrechten A-35 - Amsterdamsestraatweg 106 (Woning met berging); A-48 - Amsterdamsestraatweg 30 (G1) (Parkeerplaats) op **14 juli 2021** dat:

1. verkoper verschuldigd is:

- a. EUR 5.259,46 achterstallige voorschotbijdragen (saldo op 27 mei 2021, zie spec.);
- b. EUR 372,82 voor iedere nog niet aangevangen maand tot 1 augustus 2021;
- c. EUR 114,95 voor het opstellen van deze verklaring (o.a. artikel 28 lid 7, modelreglement 1992).

De incasso van de betalingsachterstand is uit handen gegeven aan Deurwaarderskantoor _____ te 's-Gravenhage, te bereiken op
Het dossier is bekend onder nummer _____

2. de voorschotbijdrage betreffende de overdrachtsmaand door de notaris met verkoper en koper dient te worden verrekend;

3. koper verschuldigd wordt:

- a. EUR 372,82 per maand voorschotbijdrage vanaf 1 augustus 2021;
- b. EUR 114,95 voor het informeren van koper (o.a. artikel 28 lid 8, modelreglement 1992).

4. het reservefonds op 27 mei 2021 ongeveer EUR 157.339,35 bedraagt en dat het aandeel hierin van genoemd(e) appartementsrecht(en) EUR 9.871,87 bedraagt.

5. het gebouw en de vereniging verzekerd zijn en dat er voor zover ons bekend door de VVE geen geldleningen zijn aangegaan.

Wij verzoeken u om de verschuldigde bedragen over te maken op rekening

Voor een juiste verwerking dienen voor verkoper en koper separate bedragen met naamsvermelding te worden overgemaakt.

ADVIES AAN DE NOTARIS: Als u 1 of 2 dagen voor de overdracht belt, krijgt u van ons per mail direct een actuele verklaring.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen: specificatie van de verschuldigde bijdragen en van het aandeel in de reservefondsen.

Overzicht uit debiteurenadministratie:

Voor:

Betalingsoverzicht d.d. 27-05-2021

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2021	Beginsaldo	5.905,10	
01-01-2021	VVE-bijdrage jan-2021	372,82	
01-02-2021	VVE-bijdrage feb-2021	372,82	
01-03-2021	VVE-bijdrage mrt-2021	372,82	
11-03-2021	Rente incassozaak	29,98	
16-03-2021	BE BOITEN INZ DERDENG, 2905790		2.509,74
16-03-2021	Rente incassozaak		29,98
01-04-2021	VVE-bijdrage apr-2021	372,82	
01-05-2021	VVE-bijdrage mei-2021	372,82	
		7.799,18	2.539,72
Totaal nog te betalen : 5.259,46 Euro			

Specificatie van het aandeel in de reservefondsen:

Reservefonds - Verdeelsleutel Algemeen	
App. A-35 - Amsterdamsestraatweg 106	88,70 (247 / 4105 deel)
App. A-48 - Amsterdamsestraatweg 30 (G1)	5,03 (14 / 4105 deel)
Reservefonds - Verdeelsleutel Woningen	
App. A-35 - Amsterdamsestraatweg 106	9.818,98 (247 / 3937 deel)
App. A-48 - Amsterdamsestraatweg 30 (G1)	0,00 (0 / 3937 deel)
Tussenrekening groot onderhoud woningen	
App. A-35 - Amsterdamsestraatweg 106	-38,65 (247 / 4105 deel)
App. A-48 - Amsterdamsestraatweg 30 (G1)	-2,19 (14 / 4105 deel)

Toelichting voor de notaris:

ad 1a) Een minteken voor het bedrag betekent dat er sprake is van een voorstand;
 ad 1b) Indien de verklaring meer dan een periode voor de overdrachtsdatum is opgevraagd, dient het vermelde bedrag met het aantal nog niet aangebroken perioden te worden vermenigvuldigd. Het advies is om 2 dagen voor de overdracht per telefoon de meest recente stand op te vragen;
 ad 2) Diegene die bij aanvang van de eerste dag van de periode nog eigenaar is, dient de gehele maand bij voorschot te betalen en wordt dus door de VVE voor de hele maand belast. De notaris draagt zorg voor onderlinge verrekening;

Voorbeeld: overdrachtsdatum 1 september, op 24 mei is de achterstand EUR -125,24.
 Voorschotbijdrage is EUR 160 per maand. Depotbedrag EUR 500. Voor verkoper dient te worden overgemaakt: $-125,24 + 4(160) + 500 + 114,95 = \text{EUR } 1.113,76$. Voor koper dient separaat te worden overgemaakt $160 + 114,95 = \text{EUR } 259,-$.

DOORLOPENDE MACHTIGING SEPA

Gegevens van de incassant

naam:
plaats: Abcoude
incassant-

Door ondertekening van dit formulier geeft u toestemming aan
om tot wederopzegging van hieronder genoemde bankrekening bedragen te
laten afschrijven wegens periodieke VvE-bijdragen.
Als u het niet eens bent met de afschrijving kunt u deze laten terugboeken. Neem
hiervoor binnen acht weken na afschrijving contact op met uw bank. Vraag uw bank
naar de voorwaarden.

Gegevens van de geïncasseerde

naam en voorletters: _____

adres: _____

postcode en plaats: _____

e-mail voor welkomstbericht: _____

IBAN: _____

Bank Identificatie (BIC): _____
Niet verplicht bij een Nederlands rekeningnummer

Ondertekening

plaats en datum: _____

gewenste ingangsdatum: _____

handtekening: _____

Het ingevulde en ondertekende formulier sturen aan:

Bijlage

45344_Ruimtelijkeplannen - Parapluplan Parkeren.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluplan Parkeren	Datum afdruk:	2021-05-12
Naam overheid:	gemeente De Ronde Venen	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-06-28
Planidn:	NL.IMRO.0736.BP019parkeren-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45344_Ruimtelijkeplannen - Plusmarkt Abcoude.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Plusmarkt Abcoude**

Datum afdruk: 2021-05-12

Naam overheid: Gemeente De Ronde Venen

IMRO-versie: IMRO2008

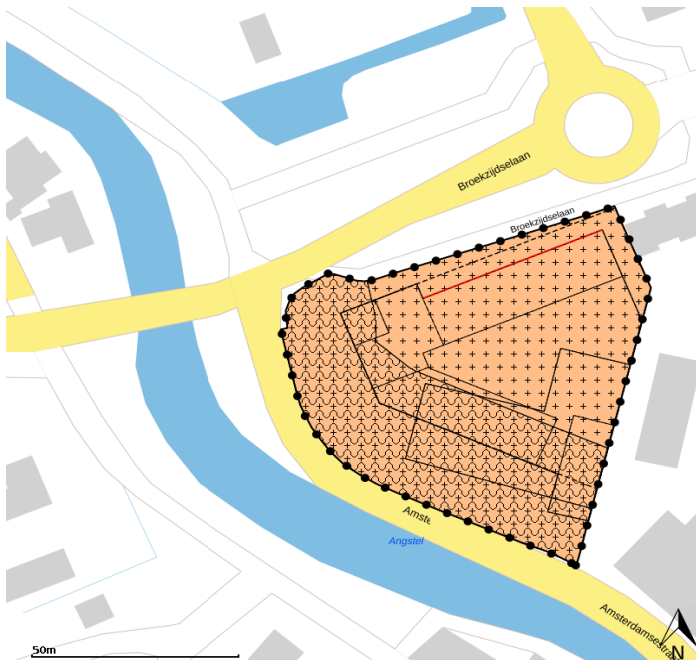
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-03-28

Planidn: NL.IMRO.0736.BPP006kootsuperAbc-va01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agraris
	agraris met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45344_Ruimtelijkeplannen - Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouder

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening
geitenhouderijen provincie Utrecht

**Datum
afdruk:** 2021-05-
12

**Naam
overheid:** provincie Utrecht

**IMRO-versie
:** IMRO2012

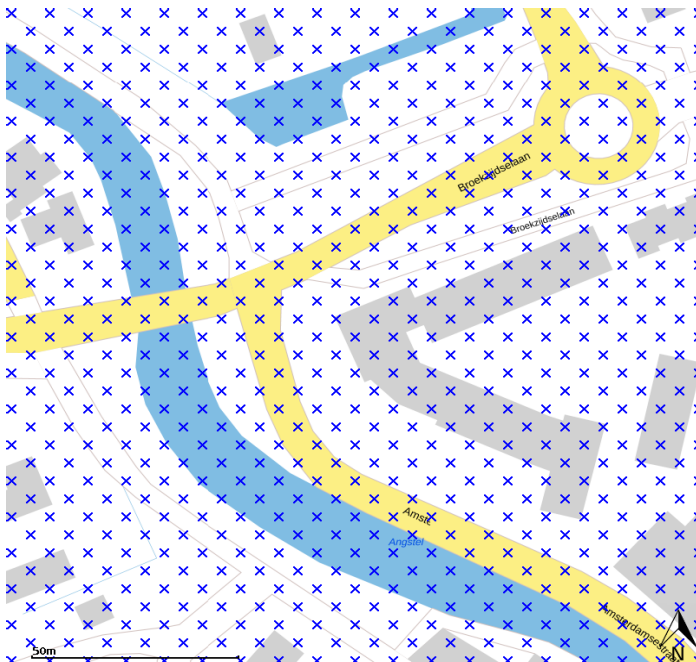
Type plan: voorbereidingsbesluit

Plan datum: 2018-06-
11

Planidn: NL.IMRO.9926.VBGeitenstop-VA01

Planstatus: vastgesteld

**Dossierstatus
:** vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45344_uittrekselkadastralekaart Abcoude-A-3527-48.pdf

Bijlage

45344_Bodemloket Rapport.pdf

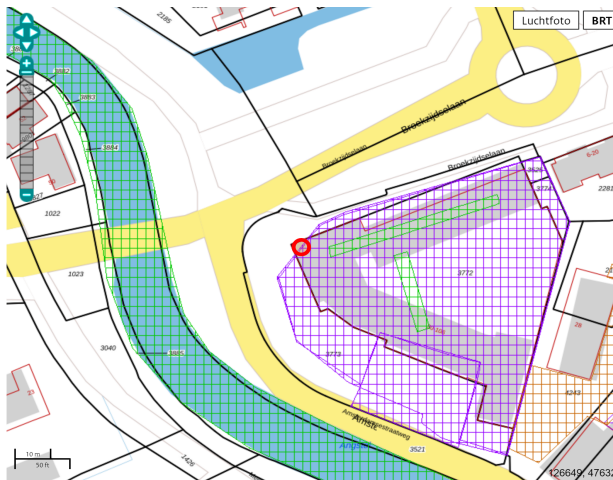


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

UT073600613 Amsterdamsestraatweg 38 (Bus Immobiel)

Datum: 12-5-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

RapportUT073600613 Amsterdamsestraatweg 38 (Bus Immobiel)

Inhoud

- 1 Algemeen
- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatiennaam:	Amsterdamsestraatweg 38 (Bus Immobiel)
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	UT073600613
Locatiecode gemeentelijk BIS:	UT073600613
Adres:	Amsterdamsestraatweg 38 1391AB Abcoude
Gegevensbeheerder:	RUD Utrecht 2.0

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende gesaneerd.

Omschrijving: De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
demping (niet gespecificeerd) (900060)	onbekend	onbekend
ophooglaag (niet gespecificeerd) (900070)	onbekend	onbekend
brandstoffendetailhandel (vloeibaar) (526335)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

1.5 Besluiten

Bodemloket Rapport UT073600613 Amsterdamsestraatweg 38 (Bus Immobiel)

Type	Kenmerk	Datum
beschikking BUS saneringsevaluatie	Z/18/631173-690100	2018-11-27
BUS-melding correct aangeleverd	810036D7	2014-06-30
Vaststellen rapportage OO		

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
aanbrengen verharding/isolatie	Niet van toepassing		

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

RUD Utrecht 2.0
bodemloket@rudutrecht.nl

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

45344_Energielabel (geldig tot 06-09-2026).pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning

Koopwoning

▼

Postcode

1391AB

Huisnummer

106

Toevoeging

▼

Check

Het energielabel van je woning



De woning **1391AB, 106** heeft een **energielabel A** en een **energie index 0.88**

Dit label is geldig tot **06-09-2026**

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op

www.verbeterjehuis.nl

Bijlage

45344_Bijzondere veilingvoorwaarden.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/DH/21.2824.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 14 juli 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amsterdamsestraatweg 106 en 30-G1 te Abcoude, Grondherendijk 48 en 48 II te Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, 54C 01 en 54 C 02 te Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A 01, 26 A II, 26 B, 28 A I en 28 A II te Rotterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executorialie verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, elf juni tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executorialie 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 _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, 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 veertien juli tweeduizend eenentwintig vanaf _____ negen uur en dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website _____ <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 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;*
 - hierna te noemen: het "**Registergoed I**";
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 48, omvattende:*
 - a. *het veertien/vierduizend negenennegentigste (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 "**Registergoed II**";
 3. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E, complexaanduiding 4934-A, appartementsindex 1, omvattende:*
 - a. *het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een*



- bedrijfsruimte in het sousterrain, begane grond en eerste verdieping alsmede —
een woonruimte op de tweede en derde verdieping met vliering, ondergrond —
en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3082 DJ Rotterdam, —
Grondherendijk 48, hierna ook te noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie —
E, nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het sousterrain, —
begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; —
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, —
complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —
- a. het drie/tiende (3/10) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het —
Gebouw II; —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde —
verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; —
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de "**Massa I**" —
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende: —
- a. het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit —
het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een —
bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, —
plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, —
hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, —
nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca); —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond —
en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023** —
AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; —
6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende: —
- a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en —
gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; —
7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende: —
- a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —



- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____
- Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____
8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____
- a. *het twintig veertigste (20/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 en 28, hierna ook te noemen: het "**Gebouw IV**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 2769, groot één are drieënveertig centiare (1 a 43 ca);* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 B**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VIII**"; _____
9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende:* _____
- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed IX**"; _____
10. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____
- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed X**"; _____
11. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____
- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed XI**"; _____
12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**,* _____



complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het* _____
Gebouw IV; _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en* _____
derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK** _____
Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, *blijkens Basisregistratie Adressen en* _____
Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A; _____

Hierna ook te noemen: het **"Registergoed XII"**, _____
met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk _____
Wetboek. _____

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het _____
Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de **"Massa III"**; _____
De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de **"Eind massa"**. _____
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
verkoop van bovenvermelde registergoederen 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 Registergoederen _____

De volgende registergoederen 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 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; _____
- hierna te noemen: het "**Registergoed I**"; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
 complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: _____
- a. het veertien/veertien negenennegentigste (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 "**Registergoed II**"; _____
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
 complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **1**, omvattende: _____
- a. het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap _____
 bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, _____
 bestaande uit een bedrijfsruimte in het souterrain, begane grond en _____
 eerste verdieping alsmede een woonruimte op de tweede en derde _____
 verdieping met vliering, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk _____
 bekend te 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48, hierna ook te _____
 noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de splitsing in _____
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E, _____
 nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het _____
 souterrain, begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, _____
 plaatselijk bekend te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48;** _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; _____
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
 complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: _____
- a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____



- Gebouw II;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; _____
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de _____
- "**Massa I**" _____
5. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____
- a. *het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca);* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; _____
6. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; _____
7. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____
- Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____
8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____

9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —*

- a. *het vijf/veertigste (5/40°) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* —
b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste —
de derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 —
A: —*

10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende: —

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* ———
 b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
 en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II, blijkens Basisregistratie —
 Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 —
 A: ———*

11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende: —

- a. *het vijf/veertigste (5/40°) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* —
b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste —
derdie verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als*
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I, *blijkens Basisregistratie* —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28
A;

12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: —*

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van —
het Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —*



3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, *blijkens Basisregistratie — Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 — A;* _____

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed XII**"; _____

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI — en het Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa III**"; _____

De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de "**Eind massa**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 — Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende — zaak. _____

De veiling geschiedt in elf (11) kavels, drie (3) tussen massa's en één (1) — eindmassa, te weten: _____

Kavel I: Registergoed I en Registergoed II; _____

Kavel II: Registergoed III; _____

Kavel III: Registergoed IV; _____

Massa I: Registergoed III en Registergoed IV; _____

Kavel IV: Registergoed V; _____

Kavel V: Registergoed VI; _____

Kavel VI: Registergoed VII _____

Massa II: Registergoed V, Registergoed VI en Registergoed VII; _____

Kavel VII: Registergoed VIII; _____

Kavel VIII: Registergoed IX; _____

Kavel IX: Registergoed X; _____

Kavel X: Registergoed XI _____

Kavel XI: Registergoed XII; _____

Massa III: Registergoed VIII, Registergoed IX, Registergoed X, Registergoed XI en — Registergoed XII. _____

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____ inspanningsverplichtingen. _____

B. Wijze van veilen _____

De veiling wordt gepubliceerd op 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 veertien juli tweeduizend eenentwintig geheel via internet via — <www.openbareverkoop.nl >, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten —

(09:30 uur) 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 negenentwintig juni tweeduizend eenentwintig 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 _____



www.openbareverkoop.nl. _____

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 Registergoed 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 schuldovertrekking 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 blijkens 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 bidder 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 Inzetsom 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 — aanbetsaling 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/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. Voor de goede orde wordt men erop _____
gewezen dat de inzetpremie alleen zal worden vergoed over de inzet van de kavels. _____
Nimmer zal enige inzetpremie worden vergoed over de afslag van een kavel of massa. _____
Indien de inzetter omzetbelasting 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 boekjaren der Verenigingen van Eigenaren hoofdsplitsing _____
("Vereniging van eigenaars Amsterdamsestraatweg 20 tot en met 106 (even nummers) _____
te Abcoude") Vereniging van Eigenaren (ondersplitsing) ("VVE Amsterdamsestraatweg _____
42 tot en met 10 (even nummers) te Abcoude, ondersplitsing woningen"; "Vereniging _____
van Eigenaars Grondherendijk 48 te Rotterdam"; "Vereniging van Eigenaars Flat _____
Vierambachtsstraat 54 A-B-C"; en "Vereniging van Eigenaars Gebouw Tweed Rosestraat _____
26 en 28 te Rotterdam") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar 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. _____

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 tien augustus tweeduizend _____ eenentwintig, 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 hypotheken (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 _____
tussenkost van de rechter. _____
2. Voor zover Verkoper bekend is het registergoed verhuurd conform de aan deze _____
akte gehechte huurovereenkomsten (bijlage) _____
De gebruikssituatie van het Registergoed I tot en met XII 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. _____
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 vervreemd 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, vervreemding 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. _____
In de kadastrale registratie staan, met betrekking tot het Registergoed VIII, het _____
Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het Registergoed XII, _____
de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld: _____

**"Publiekrechtelijke beperking Bestuursdwangbesluit of dwangsom, Woningwet _____
Basisregistratie Kadaster _____**

Betrokken (recht)persoon Gemeente Rotterdam _____

**Afkomstig uit stuk Hyp4 78651/00048 Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12 _____
Beperking op basis van een overheidsbesluit _____
(vestiging)" _____**

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en _____
eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke _____
dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, _____
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de _____
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de _____
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____
executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of _____
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____
aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

- 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 _____
 (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkooper 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 rechtsofvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
 geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
 verbinteniserrechtelijke 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 rechtsofvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
 verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
 wordt:

- 1) a. Voor wat betreft het Registergoed I en het Registergoed II, naar 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: _____
gamelde 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 vanBlad 8 _____
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 Dient 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; —
- 2) Voor wat betreft het Registergoed III en het Registergoed IV naar het bepaalde in — de akte van splitsing in appartementsrechten op achttentwintig mei tweeduizend — twee verleden voor mr. drs. W.J.M. Strijk, destijds notaris te Spijkenisse, van welke — akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en — de Openbare Registers destijds te Rotterdam op negenentwintig mei tweeduizend — twee in register Hypotheken 4, deel 22227 nummer 2 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 twee januari — negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te — Rotterdam, hierna ook te noemen: het "**Modelreglement 1992**", van welke akte — een afschrift is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare — Registers op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register — Hypotheken 4, deel 11905 nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of — aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- 3) Voor wat betreft het Registergoed V, het Registergoed VI, het Registergoed VII — naar het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op elf oktober — negentienhonderd vierenzeventig verleden voor C.F.J. van der Valk, destijds — notaris te Schiedam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van — de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op — veertien oktober negentienhonderd vierenzeventig in register Hypotheken 4, deel — 4678 nummer 56 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 tweeëntwintig februari negentienhonderd — drieënzeventig voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, hierna ook te — noemen: het "**Modelreglement 1973**", van welke akte een afschrift is — ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —



Rotterdam op één maart negentienhonderd drieënzeventig, in register Hypotheken —
4, deel 4397 nummer 82, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld —
bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____

4) Voor wat betreft het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, —
het Registergoed XI en het Registergoed XII naar: _____

a. het bepaalde voorkomende in de akte, op twee november negentienhonderd —
zevenentwintig verleden voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te —
Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op —
twee november negentienhonderd zevenentwintig, in register Hypotheken 4, —
deel 2130, nummer 12. Een kopie van de akte zal aan de minuut van deze —
akte worden gehecht (bijlage 1); _____

b. het bepaalde voorkomende in de akte, op tweeëntwintig mei —
negentienhonderd negenentwintig verleden voor genoemde notaris —
Schoenmaeckers, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —
Rotterdam p tweeëntwintig mei negentienhonderd negenentwintig, in register —
Hypotheken 4, deel 2192, nummer 38. Een kopie van de akte zal aan de —
minuut van deze akte worden gehecht (bijlage 2); _____

c. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig —
juni tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van mr. J.B. van —
Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
Registers destijds te Rotterdam op vierentwintig juni tweeduizend drie in —
register Hypotheken 4, deel 40162 nummer 185 alsmede naar het bij die akte —
van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde —
splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het Modelreglement 1992, voor zover —
dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van —
splitsing; _____

L. Energietabel _____

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 3). _____

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. _____

Bijlage

45344_kostenoverzicht Amsterdamsestraatweg 106-30 Abcoude - PDF_1.pdf

DH/21.2824.01



Amsterdamsestraatweg 106 en 30 te Abcoude

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

veiling honorarium notaris:	€ 3.811,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,50 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 5.259,46 + p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te stortte 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.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45344.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/DH/21.2824.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 14 juli 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amsterdamsestraatweg 106 en 30-G1 te Abcoude, Grondherendijk 48 en 48 II te Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, 54C 01 en 54 C 02 te Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A 01, 26 A II, 26 B, 28 A I en 28 A II te Rotterdam 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, elf juni tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar 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 _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, 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 veertien juli tweeduizend eenentwintig vanaf _____ negen uur en dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website _____ <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 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; _____
hierna te noemen: het "**Registergoed I**"; _____
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A,* _____
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 48, omvattende: _____
 - a. *het veertien/vierduizend negenennegentigste (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 "**Registergoed II**"; _____
 3. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E,* _____
complexaanduiding 4934-A, appartementsindex 1, omvattende: _____
 - a. *het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande* _____
uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een _____



- bedrijfsruimte in het souterrain, begane grond en eerste verdieping alsmede —
een woonruimte op de tweede en derde verdieping met vliering, ondergrond —
en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3082 DJ Rotterdam, —
Grondherendijk 48, hierna ook te noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie —
E, nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het souterrain, —
begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; —
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, —
complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het —
Gebouw II; —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde —
verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48; —
hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; —
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de "**Massa I**" —
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende: —
a. het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit —
het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een —
bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, —
plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, —
hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, —
nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca); —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond —
en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023** —
AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; —
6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en —
gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; —
7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —



- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____

Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____

8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____

- a. *het twintig veertigste (20/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 en 28, hierna ook te noemen: het "**Gebouw IV**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 2769, groot één are drieënveertig centiare (1 a 43 ca);* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 B**;* _____

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed VIII**"; _____

9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende:* _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed IX**"; _____

10. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed X**"; _____

11. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed XI**"; _____

12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**,* _____



complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: _____

- a. het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____
Gebouw IV; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en
derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK** —
Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, blijkens Basisregistratie Adressen en _____
Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A; _____

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed XII**", _____
met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk _____
Wetboek. _____

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het _____
Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa III**"; _____
De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de "**Eind massa**". _____
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
verkoop van bovenvermelde registergoederen 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 Registergoederen _____

De volgende registergoederen 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 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; _____
- hierna te noemen: het "**Registergoed I**"; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
 complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: _____
- a. het veertien/veertien negenennegentigste (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 "**Registergoed II**"; _____
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
 complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **1**, omvattende: _____
- a. het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap _____
 bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, _____
 bestaande uit een bedrijfsruimte in het souterrain, begane grond en _____
 eerste verdieping alsmede een woonruimte op de tweede en derde _____
 verdieping met vliering, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk _____
 bekend te 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48, hierna ook te _____
 noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de splitsing in _____
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E, _____
 nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het _____
 souterrain, begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, _____
 plaatselijk bekend te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48**; _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; _____
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
 complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: _____
- a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____



- Gebouw II;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; _____
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de _____
- "Massa I"** _____
5. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____
- a. *het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca);* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; _____
6. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; _____
7. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____
- Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____
8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____



- a. *het twintig veertigste (20/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap —
bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, —
plaatselijk bekend te 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 en 28, hierna —
ook te noemen: het "**Gebouw IV**" ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, —
nummer 2769, groot één are drieënveertig centiare (1 a 43 ca); —*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane —
grond en de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK —
Rotterdam, 2e Rosestraat 26 B**; —*
*Hierna ook te noemen: het "**Registergoed VIII**"; —*
9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 —
A; —*
*hierna ook te noemen: het "**Registergoed IX**"; —*
10. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 —
A; —*
*hierna ook te noemen: het "**Registergoed X**"; —*
11. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 —
A; —*
*hierna ook te noemen: het "**Registergoed XI**"; —*
12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van —
het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —*



3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, *blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 —
A;*

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed XII**";

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI —
en het Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa III**";

De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de "**Eind** —
massa", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 —
Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende —
zaak.

De veiling geschiedt in elf (11) kavels, drie (3) tussen massa's en één (1) —
eindmassa, te weten:

Kavel I: Registergoed I en Registergoed II;

Kavel II: Registergoed III;

Kavel III: Registergoed IV;

Massa I: Registergoed III en Registergoed IV;

Kavel IV: Registergoed V;

Kavel V: Registergoed VI;

Kavel VI: Registergoed VII

Massa II: Registergoed V, Registergoed VI en Registergoed VII;

Kavel VII: Registergoed VIII;

Kavel VIII: Registergoed IX;

Kavel IX: Registergoed X;

Kavel X: Registergoed XI

Kavel XI: Registergoed XII;

Massa III: Registergoed VIII, Registergoed IX, Registergoed X, Registergoed XI en —
Registergoed XII.

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op 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 veertien juli tweeduizend eenentwintig geheel via internet via —
<www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten —

(09:30 uur) 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 negenentwintig juni tweeduizend eenentwintig 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



www.openbareverkoop.nl. _____

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 Registergoed 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 aantoon 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 schuldovertrekking 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 bidder 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 Inzetsom 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 — aanbetsaling 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/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. Voor de goede orde wordt men erop _____
gewezen dat de inzetpremie alleen zal worden vergoed over de inzet van de kavels. _____
Nimmer zal enige inzetpremie worden vergoed over de afslag van een kavel of massa. _____
Indien de inzetter omzetbelasting 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 boekjaren der Verenigingen van Eigenaren hoofdsplitsing _____
("Vereniging van eigenaars Amsterdamsestraatweg 20 tot en met 106 (even nummers) _____
te Abcoude") Vereniging van Eigenaren (ondersplitsing) ("VVE Amsterdamsestraatweg _____
42 tot en met 10 (even nummers) te Abcoude, ondersplitsing woningen"; "Vereniging _____
van Eigenaars Grondherendijk 48 te Rotterdam"; "Vereniging van Eigenaars Flat _____
Vierambachtsstraat 54 A-B-C"; en "Vereniging van Eigenaars Gebouw Tweed Rosestraat _____
26 en 28 te Rotterdam") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar 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. _____

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 tien augustus tweeduizend _____ eenentwintig, 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 hypotheken (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 _____
tussenkost van de rechter. _____
2. Voor zover Verkoper bekend is het registergoed verhuurd conform de aan deze _____
akte gehechte huurovereenkomsten (bijlage) _____
De gebruikssituatie van het Registergoed I tot en met XII 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. _____
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 vervreemd 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, vervreemding 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. _____
In de kadastrale registratie staan, met betrekking tot het Registergoed VIII, het _____
Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het Registergoed XII, _____
de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld: _____

**"Publiekrechtelijke beperking Bestuursdwangbesluit of dwangsom, Woningwet _____
Basisregistratie Kadaster _____**

Betrokken (recht)persoon Gemeente Rotterdam _____

**Afkomstig uit stuk Hyp4 78651/00048 Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12 _____
Beperking op basis van een overheidsbesluit _____
(vestiging)" _____**

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en _____
eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke _____
dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, _____
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de _____
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de _____
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____
executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of _____
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____
aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

- 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 _____
 (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkooper 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 rechtsofvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
 geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
 verbinteniserichtelijke 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 rechtsofvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
 verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
 wordt:

- 1) a. Voor wat betreft het Registergoed I en het Registergoed II, naar 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 Blad 8 _____
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 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). _____
(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 erfdiensbaarheid _____
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 erfdiensbaarheid 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 Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers op —
achtien 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; —
- 2) Voor wat betreft het Registergoed III en het Registergoed IV naar het bepaalde in —
de akte van splitsing in appartementsrechten op achtentwintig mei tweeduizend —
twee verleden voor mr. drs. W.J.M. Strijk, destijds notaris te Spijkenisse, van welke —
akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en —
de Openbare Registers destijds te Rotterdam op negenentwintig mei tweeduizend —
twee in register Hypotheken 4, deel 22227 nummer 2 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 twee januari —
negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te —
Rotterdam, hierna ook te noemen: het "**Modelreglement 1992**", van welke akte —
een afschrift is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare —
Registers op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register —
Hypotheken 4, deel 11905 nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of —
aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- 3) Voor wat betreft het Registergoed V, het Registergoed VI, het Registergoed VII —
naar het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op elf oktober —
negentienhonderd vierenzeventig verleden voor C.F.J. van der Valk, destijds —
notaris te Schiedam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van —
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op —
veertien oktober negentienhonderd vierenzeventig in register Hypotheken 4, deel —
4678 nummer 56 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 tweeëntwintig februari negentienhonderd —
drieënzeventig voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, hierna ook te —
noemen: het "**Modelreglement 1973**", van welke akte een afschrift is —
ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —



Rotterdam op één maar negentienhonder drieënzeventig, in register Hypotheken —
4, deel 4397 nummer 82, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld —
bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____

4) Voor wat betreft het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, —
het Registergoed XI en het Registergoed XII naar: _____

a. het bepaalde voorkomende in de akte, op twee november negentienhonder —
zevenentwintig verleden voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te —
Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op —
twee november negentienhonder zevenentwintig, in register Hypotheken 4, —
deel 2130, nummer 12. Een kopie van de akte zal aan de minuut van deze —
akte worden gehecht (bijlage 1); _____

b. het bepaalde voorkomende in de akte, op tweeëntwintig mei —
negentienhonder negenentwintig verleden voor genoemde notaris —
Schoenmaeckers, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —
Rotterdam p tweeëntwintig mei negentienhonder negenentwintig, in register —
Hypotheken 4, deel 2192, nummer 38. Een kopie van de akte zal aan de —
minuut van deze akte worden gehecht (bijlage 2); _____

c. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig —
juni tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van mr. J.B. van —
Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
Registers destijds te Rotterdam op vierentwintig juni tweeduizend drie in —
register Hypotheken 4, deel 40162 nummer 185 alsmede naar het bij die akte —
van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde —
splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het Modelreglement 1992, voor zover —
dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van —
splitsing; _____

L. Energietabel _____

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 3). _____

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. _____

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45344_kostenoverzicht Amsterdamsestraatweg 106-30 Abcoude - PDF_1.pdf

DH/21.2824.01



Amsterdamsestraatweg 106 en 30 te Abcoude

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

veiling honorarium notaris:	€ 3.811,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,50 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 5.259,46 + p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te stortte 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.