

AM/BR/2019.1281.01

(HOOFD)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

AMERSFOORTSESTRAATWEG 81 TOT EN MET 85 TE BUSSUM

Heden, tweeëntwintig maart tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Arnoud Pieter Adriaan Matthijssen, notaris te Amsterdam:
mevrouw Brenda Elizabeth Baars, geboren te Baarn op dertien mei negentienhonderdzevenentachtig, per adres Holdinga Matthijssen Kraak B.V., Apollolaan 153, 1077 AS Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- (1) Boelens de Gruyter B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amstelveen en kantoorhoudende Toetsenbordweg 55, 1033 MZ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34288433, te dezen handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van:
Boelens de Gruyter Participaties II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Toetsenbordweg 55 E, 1033 MZ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64604187, hierna te noemen: "**Boelens de Gruyter**"; en
- (2) **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Geffen en kantoorhoudende Broekstraat 2, 5386 KD Geffen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747, hierna te noemen: "**Van Wanrooij**",

Van Wanrooij en Boelens de Gruyter te dezen handelend in hun hoedanigheid van vennoten van:

VOF Bussum, een vennootschap onder firma, gevestigd te Geffen en

kantoorhoudende Broekstraat 2, 5386 KD Geffen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68208332, hierna te noemen: de "**Gerechtigde**" en/of de "**Ontwikkelaar**".

VOLMACHTEN

Van voormelde volmacht van Boelens de Gruyter blijkt uit een (1) notariële akte van algemene volmacht, op achttien juli tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. C. Holdinga, notaris te Amsterdam.

Van voormelde volmacht van Van Wanrooij blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht (**bijlage**).

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende.

1. HET GEBOUW, DE DAARBIJ BEHORENDE GROND EN HET TOTALE PROJECT

De Gerechtigde is gerechtigd tot het perceel grond met de thans daar nog op aanwezige opstal(len)), op welk perceel zal worden gesticht een woongebouw met een centrale entree/hal met postkasten, lift, gangen, trappenhuis en overige algemene voorzieningen/ruimten op de begane grond en op de eerste- tot en met vijfde verdieping van het gebouw, zesenvieftig (46) woningen gelegen op de begane grond en op de eerste- tot en met vijfde verdieping van het gebouw met balkons, loggia's en twee dakterrassen, zesentwintig (26) individuele bergingen gelegen in de kelder van het gebouw (niveau -1), twee (2) collectieve (fietsen)bergingen gelegen in de kelder van het gebouw (niveau -1), twee (2) technische installatieruimten ten behoeve van de WKO-installatie en hydrofoor gelegen in de kelder van het gebouw (niveau -1), een ruimte (zonder functie) in de kelder van het gebouw (niveau -2), een (verdiepte) collectieve buitenruimte aan de voorzijde van het gebouw (hellingbaan en trap) en een verdiepte 'gracht' rondom het gebouw (hierna te noemen: "**Blok C**"), een collectieve buitenruimte (hierna te noemen: de "**Collectieve Buitenruimte**"), welke zal worden ingericht als (sier)tuin met paden en wegen en overig toebehoren en de in de Collectieve Buitenruimte gelegen achteventig (58) parkeerplaatsen, alle voornoemde

bouwwerken, hierna tezamen ook te noemen: het "**Gebouw**" en/of de "**Onroerende Zaak**", plaatselijk bekend **Amersfoortsestraatweg 81 tot en met 85, 1403 AP Bussum**, kadastraal bekend gemeente **Bussum**, sectie **D**, nummer **8462**, ongeveer groot vierduizend negenhonderd acht vierkante meter (4.908m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, nummer **4732**, groot vierhonderdvijf vierkante meter (405m²) en nummer **8489**, ongeveer groot negenenvijftig vierkante meter (59m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, voornoemde percelen met het daarop gelegen Gebouw, de parkeerplaatsen en de Collectieve Buitenruimte, hierna tezamen ook te noemen: de "**Gemeenschap**" en/of het "**Perceel**".

Op het grotere terrein waar de Gemeenschap/het Perceel onderdeel van uitmaakt zullen twaalf (12) eengezinswoningen worden gesticht, kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummers 8463 tot en met 8468 (hierna tezamen te noemen: "**Blok B**") en nummers 8469 tot en met 8474 (hierna tezamen te noemen: "**Blok A**"). De eigenaars/gebruikers van Blok A en Blok B zullen ook gebruikmaken van de Collectieve Buitenruimte, afspraken omtrent het gebruik zullen bij separate akte worden vastgelegd. Ter verduidelijking van de omvang van het totale project (hierna te noemen: het "**Totale Project**") wordt een plattegrondtekening (hierna te noemen: "**Tekening**") van het Totale Project als bijlage aan deze akte gehecht (**bijlage**); een exemplaar van de Tekening van het Totale Project is op negentien maart tweeduizend vierentwintig door de bewaarder van de Openbare Registers in depot genomen, onder depotnummer 20240319100242.

2. VERKRIJGINGEN

De Gerechtigde heeft de eigendom van het Gebouw met de daarbij behorende grond verkregen, als volgt:

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummer 8462 (ten tijde van de verkrijging

kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummer 6015)
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster
en de openbare registers, hierna te noemen: de "**Openbare
Registers**" op negen februari tweeduizend achttien, in register
Hypotheken 4, deel 72575 nummer 166, van een afschrift van een
akte van levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de
betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor een
waarnemer van mij, notaris; en

- voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente
Bussum, sectie D, nummers 4732 en 8489 door de inschrijving in
de Openbare Registers op negentien maart tweeduizend
vierentwintig, in register Hypotheken 4, deel 88377 nummer 97,
van een afschrift van een akte van levering en vestiging
kwalitatieve verplichting en kettingbeding, houdende kwijting
voor de betaling van de koopprijs, op achttien maart tweeduizend
vierentwintig verleden voor mij, notaris.

3. VOORBELASTING

De percelen zijn niet belast met hypotheken of andere beperkte
zekerheidsrechten, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.

4. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN VAN CIVIELRECHTELIJKE AARD

- 4.1. Ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie
D, nummer 8462 wordt te dezen verwezen naar:

- voormelde akte van levering (deel 72575 nummer 166) waarin
(onder meer) het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"10. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

*10.1. Ten aanzien van het Verkochte wordt voor de
beperkte genotsrechten en/of persoonlijke verplichtingen
verwezen naar voornoemde verkrijgingstitel (deel 67102
nummer 117), waarin onder meer het volgende voorkomt,
woordelijk luidende:*

"BIJZONDERE LASTEN, BEPERKINGEN EN/OF

VERPLICHTINGEN

Artikel 6

6.1 Ten aanzien van met betrekking tot het Verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar, voor wat betreft:"

enzovoorts

"15. Registergoed Amersfoortsestraatweg

- een akte op twaalf januari negentien honderd zes verleden voor S. Schelfelaar, destijds notaris te Amsterdam, ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 1838, nummer 30 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Amsterdam), waarin het navolgende woordelijk voorkomt:

"dat op de bij deze verkochte bouwterreinen geen arbeiderswoningen fabrieken (onleesbaar) noch bordeelen noch dans koffie wijn bier of speelhuizen stalhouderijen pakhuizen (onleesbaar) pensions noch inrichtingen voor publieke gemakkelijkheden, zullen worden gesticht of gehouden, terwijl in of bij de voormelde perceelen of het daarop te stichtene nimmer mogen worden gevestigd (onleesbaar) voor brandstoffen of andere licht ontvlambare stoffen anders dan voor huiselijk en dagelijks gebruik terwijl het voorts verboden is daarop of daarin te vestigen of te hebben inrichtingen zoals zijn bedoeld en omschreven in (onleesbaar) van twee juni achthonderd vijf en zeventig (staatsblad nummer 95) en de daarop betrekking hebbende wijzigingswetten zullende de bij deze verkochten perceelen nimmer tot den bouw van een krankzinnigengesticht van kazernes of tot (onleesbaar) militaire doeleinden worden bestemd of vervreemd of

afgestaan welke verplichtingen bij deze worden gevestigd als een altijd durende erfdiensbaaheid ten laste van den bij deze verkochte kadastrale percelen ten behoeve van de aan voormelde naamloze vennootschap verkoopster in deze toebehorende kadastrale perceelen der gemeente Bussum sectie D nummers 531 532 533 527 528 529 537 536 535 507 512 513 506 522 523 524 525 526 520 497 500 498 495 en 493 der gemeente Blaricum sectie A nummers 950 952 953 955 957 958 961 929 946 945 944";
- een akte op één mei negentien honderd zestien verleden voor F.H. van den Helm, destijds notaris te Amsterdam, ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 2097, nummer 20 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Amsterdam), waarin het navolgende woordelijk voorkomt:

"Op de terreinen en in hetgeen daarop zal worden gebouwd mogen geen ziekenhuizen, sanatoria, koffiehuisen, tapperijen of dergelijke stalhouderijen winkels pensions inrichtingen voor publieke vermakelijkheden, werkplaatsen of rust verstorende of hinder veroorzakende bedrijven worden daargesteld of uitgeoefend, terwijl het ook zal zijn verboden daarop of daarin enig bedrijf uit te oefenen of in te richten te vestigen of te hebben beide zoals bedoeld in de hinderwet. De terreinen zullen niet worden bestemd of vervreemd of afgestaan voor de bouw van een krankzinnigengesticht van kazernes of tot andere militaire doeleinden. Voorzover het niet de hinderwet betreft is de bedoeling van wat onder voormelde omschrijving val uitsluitend aan verkoopster. De bepalingen in dit artikel vermeld worden ten deze als erfdiensbaaheid gevestigd ten laste van de

verkochte percelen kadastraal bekend gemeente Bussum sectie D 520 876 en 877 en ten behoeve van de aan de verkoopster toebehorende kadastrale perceelen gemeente Bussum sectie D nummers 871 872 873 en 878";

10.2. Koper en Verkoper zijn zich bewust van een kettingbeding dat tussen de verkoper destijds en de koper destijds in negentienhonderd zestien is overeengekomen zoals aangehaald in voornoemde verkrijgingstitel (deel 67102 nummer 117, opgenomen onder de verwijzing naar een akte van inbreng op een juni tweeduizend een verleden voor mr H.J. Portengen, als waarnemer van het vacante kantoor van mr R. van Bork, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Amsterdam) op eenendertig mei tweeduizend een in deel 17417 nummer 24). Dit beding is echter praktisch niet meer uitvoerbaar, aangezien de vennootschap ten behoeve van wie dit beding is overeengekomen thans niet meer bestaat. De betreffende bepalingen uit de (oorspronkelijke) leveringsakte verleden op één mei negentien honderd zestien voor F.H. van den Helm, destijds notaris te Amsterdam, ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 2097, nummer 20 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Amsterdam) zullen derhalve in deze akte niet meer worden aangehaald en opgelegd aan Koper. Het risico voor het onrechtmatig niet doorleggen van deze bepalingen blijft bij Verkoper.";
en

- de inschrijving in de Openbare Registers op vijf maart tweeduizend vierentwintig, in register Hypotheken 4, deel 88302

nummer 102, van een afschrift van een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheid, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vier maart daarvoor verleden voor een waarnemer van mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam, waarin (onder meer) het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Artikel 12.

Vestiging erfdienstbaarheid.

- 1. Verkoper en Koper komen hierbij overeen, en verklaren hierbij te vestigen, de navolgende erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte (gemeente Bussum, sectie D, nummer 8428) als "heersend erf" en ten laste van het perceel grond, gelegen aan de Amersfoortsestraatweg (ongenummerd) te Bussum, groot (ongeveer) vierduizend negenhonderd acht (4.908) vierkante meter, kadastraal bekend gemeente **Bussum**, sectie **D**, nummer **8462** (ontstaan uit gemeente Bussum, sectie D, nummer 8427, daarvoor ontstaan uit gemeente Bussum, sectie D, nummer 6015), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna aan te duiden als: het "Restperceel", als "dienend erf":
de erfdienstbaarheid, houdende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde van het heersend erf alsmede de door hem daartoe aangewezen personen toegang hebben tot alsmede het recht om te komen en te gaan van het heersend erf naar de openbare weg en van de openbare weg naar het heersend erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, zulks evenwel op de voor het dienend erf minst bezwaarlijke wijze.*
- 2. Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor rekening van de eigenaar van het dienend erf."*

- 4.2. Ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummer 4732 en 8489 wordt te dezen verwezen naar voormelde akte

van levering (deel 88377 nummer 97) waarin (onder meer) het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"11. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

11.1. In het Koopcontract zijn Partijen het volgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

"Artikel 6

Bestemming en gebruik

1. Op het Verkochte is het bestemmingsplan "De Engh – Amersfoortsestraatweg 81-85" van toepassing. De huidige bestemming is "Wonen".

2. Het Verkochte mag ingevolge het huidige bestemmingsplan alleen worden gebruikt als wonen. Koper verplicht zich het Verkochte alleen te gaan gebruiken als collectieve buitenruimte als omschreven onder C en D onder de overwegingen.

Koper is zich bewust van het bovenstaande en aanvaardt dit als zodanig. (enzovoorts)

Artikel 8

Archeologische vondsten

1. In de bodem van de Verkochte kavel kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Erfgoedwet. Graafwerkzaamheden in het Verkochte worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Erfgoedwet. Verkoper behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet.

2. Koper wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd, indien en voor zover hij overeenkomstig artikel 5.7 van de Erfgoedwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan Verkoper van eventuele vondsten melding te maken.

(enzovoorts)

Artikel 10

Gedooqplicht kabels en leidingen

- 1. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op in of boven het Verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.*
- 2. Koper is voorts verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten. Koper zal aan/in het Verkochte werkzaamheden verrichten (en mogelijk kabels en leidingen (ver)leggen) en verharding etc. aanbrengen alles in verband met het op de in overweging A. omschreven grond te realiseren bouwplan.*
- 3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door Verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien Koper dat wenst, aan Koper worden vergoed.*
- 4. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, die Verkoper dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- 5. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle (gevolg-) schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
- 6. Koper is op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen op het Verkochte. Hierdoor is het niet toegestaan om op het Verkochte muurtjes, schuttingen, speeltoestellen, diepwortelende beplanting en overige objecten te plaatsen, voor zover dit in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel schadelijk is voor de eventueel aanwezige kabels en/of leidingen. Een kopie van de Klic-melding waaruit de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen blijkt, is aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 2).*
- 7. Koper verplicht zich om op eerste verzoek van de betreffende eigenaar van de in, op of boven het Verkochte gelegen zaken als bedoeld in lid 1 van*

dit artikel, mee te werken aan het “om niet” vestigen van een erfdiensbaarheid dan wel opstalrecht of kwalitatieve verplichting ten behoeve van het hebben, houden, onderhouden, herstellen en vervangen van nutsvoorzieningen in het bij deze Verkochte.

8. Partijen komen overeen dat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zal rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n), die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

9. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de akte van levering worden vastgelegd.

Artikel 11

Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van het bepaalde in de artikelen 6 lid 2, 8 en 10 verbeurt de Koper, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) met de bevoegdheid van Verkoper om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Dit boetebedrag wordt jaarlijks –voor het eerst 1 jaar na datum eigendomsoverdracht- geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindexcijfers (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het boetebedrag wordt niet geïndexeerd indien wijziging leidt tot een lager bedrag dan het laatst geldende.

2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 8 en 10 en het bepaalde in dit artikel als de verplichting om dit

door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

3. Naast het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel behouden Verkoper en Koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 12

Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 8, 10 en 11 en het bepaalde in dit artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 8, 10 en 11 alsmede hetgeen in het onderhavige artikel bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 10.000 euro (zegge: tienduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Dit boetebedrag wordt jaarlijks –voor het eerst 1 jaar na datum eigendomsoverdracht- geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindexcijfers (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het boetebedrag wordt niet geïndexeerd indien wijziging leidt tot een lager bedrag dan het laatst geldende."

11.2. Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract leggen Partijen hierbij het bepaalde in artikel 10 van het Koopcontract, zoals hierboven geciteerd, ten aanzien van het Verkochte en met betrekking tot het dulden of niet doen, aan Koper op als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het geheel of een gedeelte van het Verkochte

zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de in deze akte omschreven verplichtingen gebonden.

Indien en voor zover de inhoud van de verplichtingen zoals omschreven in deze akte niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen worden die verplichtingen bij deze overeengekomen als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van Verkoper mitsdien onder de verplichting van Koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel.

11.3. Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract leggen Partijen de in de artikelen 8, 10, 11 en 12 van het Koopcontract, zoals hierboven geciteerd, genoemde verplichtingen als kettingbeding op ten behoeve van Verkoper, mitsdien onder de verplichting van Koper om bij elke overgang van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde die verplichtingen aan zijn rechtverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, zulks op straffe van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) met de bevoegdheid van Verkoper om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Dit boetebedrag wordt jaarlijks, voor het eerst een (1) jaar na heden, geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindexcijfers (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het boetebedrag wordt niet geïndexeerd indien wijziging leidt tot een lager bedrag dan het laatst geldende."

5. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van de Gemeenschap met het daarop gelegen Gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, tot oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

6. SPLITSINGSTEKENING

- 6.1. In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten is een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte gehecht (**bijlage**).

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het Gebouw met toebehoren 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 formeren appartementsrechten.

- 6.2. Een exemplaar van de hiervoor bedoelde splitsingstekening is op zes maart tweeduizend vierentwintig door de bewaarder van de Openbare Registers in depot genomen, onder depotnummer 20240305100315, blijkens de aan deze akte gehechte verklaring (**bijlage**). De gereserveerde complexaanduiding voor het in de splitsing te betrekken Gebouw met de daarbij behorende grond is: **8490-A**.

7. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende twee (2) appartementsrechten:

- (1) het appartementsrecht - na het gereedkomen van de bouw - rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zesenvoertig (46) woningen gelegen op de begane grond en op de eerste tot en met vijfde verdieping van het Gebouw met balkons, loggia's en twee dakterrassen, een centrale entree/hal met postkasten, lift,

- gangen, trappenhuizen en overige algemene voorzieningen/ruimten op de begane grond en op de eerste- tot en met vijfde verdieping van het Gebouw, zesentwintig (26) individuele bergingen gelegen in de kelder van het Gebouw (niveau -1), twee (2) collectieve (fietsen)bergingen gelegen in de kelder van het Gebouw (niveau -1), twee (2) technische installatieruimten ten behoeve van de WKO-installatie en hydrofoor gelegen in de kelder van het Gebouw (niveau -1), een ruimte (zonder functie) in de kelder van het Gebouw (niveau -2), een (verdiepte) collectieve buitenruimte aan de voorzijde van het Gebouw (hellingbaan en trap) en een verdiepte 'gracht' rondom het Gebouw, plaatselijk bekend **Amersfoortsestraatweg 85 A1 tot en met 85 A8, 85 B1 tot en met 85 B9, 85 C1 tot en met 85 C9, 85 D1 tot en met 85 D9, 85 E1 tot en met 85 E9 en 85 F1 en 85 F2** te 1403 AP Bussum, kadastraal bekend gemeente **Bussum** sectie **D** complexaanduiding **8490-A**, appartementsindex **1**, uitmakende het negenhonderdnegenennegentig/éénderduizend zevenenvijftigste (999/1057) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
- (2) het appartementsrecht - na het gereedkomen van de bouw - rechtgevend op het uitsluitend gebruik van achtenvijftig (58) parkeerplaatsen, gelegen in de Collectieve Buitenruime (bouwnummers P1 tot en met P58), plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente **Bussum** sectie **D** complexaanduiding **8490-A**, appartementsindex **2**, uitmakende het achtenvijftig/éénderduizend zevenenvijftigste (58/1057) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap,
- welke appartementsrechten, na splitsing als hiervoor omschreven, zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

**8. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING
MODELREGLEMENT EN UITWERKING REGLEMENT EN OPRICHTING
VERENIGING VAN EIGENAARS**

8.1. **Splitsing in appartementsrechten**

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot de hiervoor bedoelde splitsing in appartementsrechten;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

8.2. **Vaststelling modelreglement**

Op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEXEN. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160, hierna te noemen: het "**Modelreglement**".

De bepalingen van het Modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld.

8.3. **Uitwerking, wijziging en aanvulling Modelreglement**

De hierna genoemde artikelen die terugkomen in het Modelreglement, worden als hierna omschreven gewijzigd of aangevuld:

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Dit artikel wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"De breukdelen waarvoor de Eigenaars in de Gemeenschap gerechtigd zijn worden vastgesteld door deze gelijk te stellen aan de aandelen die de respectievelijke Appartementsrechten deel uitmaken in de Gemeenschap.

*Voor de vaststelling van deze breukdelen is als grondslag gebruikt het totaal (noemer) van de aandelen in de gemeenschap van de in de ondersplitsing te betrekken appartementsrechten zoals blijkt uit een aan deze akte gehechte lijst (**bijlage**).".*

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

Er wordt een extra lid 4 aan Artikel 11 toegevoegd, luidende

*"De Collectieve Buitenruimte betreft een openbaar gebied dat toegankelijk is voor alle eigenaren van Blok A, Blok B en Blok C, als ook voor personen van buitenaf, en de Vereniging is verantwoordelijk voor inrichting en instandhouding, alsmede het onderhoud, herstel en vernieuwen van de Collectieve Buitenruimte, met dien verstande dat de financiële bijdrage hiervoor ten laste zal komen van alle eigenaren van een woning in Blok A, Blok B en Blok C, met de hierna genoemde uitgangspunten die zullen worden verankerd in een separate akte houdende vestiging van erfdienstbaarheid (de "**Erfdienstbaarheidakte**"):*

- *het administratief en feitelijk beheer wordt gedaan door de Vereniging die op haar beurt (onderdelen van) het beheer kan uitbesteden aan een daartoe deskundige partij;*
- *alle eigenaren van een woning in Blok A, Blok B en Blok C zullen een retributie betalen overeenkomstig de verdeelsleutel als opgenomen in de Erfdienstbaarheidakte;*
- *voorafgaand aan ieder kalenderjaar zal door de Vereniging een schatting van de kosten (en baten) terzake de Colectieve Buitenruimte worden opgesteld en worden gedeeld met de rechthebbenden tot de erfdienstbaarheid (de eigenaren van een woning in Blok A, Blok B en Blok C) dat als basis zal dienen voor de te betalen retributie;*
- *jaarlijks wordt een vergadering gehouden waarbij iedere eigenaar van een woning in Blok A, Blok B en Blok C één stem heeft;*

- *een overzicht van de verhouding tot bijdrage in deze financiële verplichting en het aantal stemmen dat in het vergaderingsorgaan kan worden uitgebracht is verankerd in de Erfdienstbaarheidakte;*
- *de gerealiseerde WKO-installatie maakt geen onderdeel uit van de Erfdienstbaarheidakte en is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van Blok C en komt voor hun rekening en risico."*

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

De eerste zin van Artikel 27.1 komt te luiden als volgt:

"De Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met appartementsindex 1 is verplicht zijn Privé-gedeelte te gebruiken als zesenvieftig (46) woningen en zesentwintig (26) bergingen.

De Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met appartementsindex 2 is verplicht zijn Privé-gedeelte te gebruiken als achteenvijftig (58) parkeerplaatsen."

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

"Het is toegestaan, mits met in achtneming van de gemeentelijke bepalingen ter zake, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben."

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

Lid 1 wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning 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 drievoud 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, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn

ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben."

Artikel 46

De Vereniging

Leden 1 en 2 worden vervangen en komen te luiden als volgt:

"46.1 De Vereniging is genaamd: *Vereniging van Eigenaars gebouw Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum (hoofdvereniging).*

Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 De Vereniging heeft haar zetel in Bussum, doch kan elders kantoor houden."

Lid 3 wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord, zowel in als buiten rechte, en in elk geval na een besluit van de Vergadering

inhoudende instructie om in en buiten rechte op te treden."

Artikel 48

Boekjaar

Dit artikel wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"Het boekjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december, met uitzondering van het eerste Boekjaar dat loopt vanaf heden tot éénendertig december van het volgende kalenderjaar."

Artikel 51

Stemrecht

De eerste zin van lid 2 komt te luiden als volgt:

"Het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht bedraagt éénduizend zevenenvijftig (1.057).

"Het Appartementsrecht met appartementsindex 1 geeft recht op het uitbrengen van negenhonderdnegenennegentig (999) stemmen.

Het Appartementsrecht met appartementsindex 2 geeft recht op het uitbrengen van achtenvijftig (58) stemmen."

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

Toegevoegd wordt een extra lid 4, luidende:

"54.4 Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van Artikel 54.2 door staking van stemmen werd verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die Vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de Eigenaars in onderling overleg of door de Rechtbank, sector Kanton, op eerste verzoek van een der Eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende Vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de Gemeenschap dan wel de Vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Rechtbank, sector Kanton, rechter komen ten laste van de Eigenaars,

ieder voor een gelijk deel.

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan."

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

Lid 6 wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"64.6 Op verzoek van de Vergadering kan het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan worden gepubliceerd in de openbare registers."

Artikel 65

Wijziging van de Akte

Lid 4 wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"65.4 De termijn voor de oproeping van de Vergadering bedraagt tenminste vijftien dagen."

In lid 5 dient voor "afkoop" te worden gelezen: "afloop".

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

In dit artikel dient voor "de artikelen" te worden gelezen: "het artikel".

Artikel 69

Slotbepaling

Dit artikel wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"69.1 Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

69.2 Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de Akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar."

9. OVERGANGSBEPALING

De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan haar het beheer van de Gemeenschappelijke Ruimten en van de Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over

een langere periode dan een (1) jaar na de oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de onderappartementsrechten na ondersplitsing ontstaan aan derden is overgedragen.

Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan een (1) jaar worden begrepen:

- de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;
- het onderhoudscontract voor de liftinstallatie;
- de overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s);
- het eventueel benoemen van een huismeester.

10. ONDERSPLITSING A-2, AANBIEDINGSPLICHT EN VESTIGING

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De Gerechtigde zal (onder meer) het appartementsrecht met indexnummer 2 ondersplitsen in appartementsrechten, waarbij de volgende aanbiedingsplicht zal worden opgenomen en vastgelegd:

AANBIEDINGSPLICHT PARKEERPLAATSEN

De rechthebbende van een of meer van de bij de opvolgende ondersplitsing van het appartementsrecht met indexnummer 2 te vormen onderappartementsrechten met indexnummers 49 tot en met 106, elk rechtgevend op een parkeerplaats, is bij een voorgenomen losse verkoop (niet mede inhoudende de vervreemding van één van de onderappartementsrecht(en) rechtgevend op een woning in Blok C (danwel de vervreemding van één van de eengezinswoningen onderdeel uitmakende van Blok A of Blok B), verplicht deze parkeerplaats als volgt aan te bieden:

(1) Aanbiedingsplicht

- (a) Indien een rechthebbende van een of meer van de onderappartementsrechten met indexnummers 49 tot en

met 106, elk rechtgevende op een parkeerplaats, hierna ook te noemen; de "**Aanbieder**", zijn onderappartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht deze parkeerplaats te koop aan te bieden **voor een marktconforme prijs (uitgaande van prijs voor een parkeerplaats in vergelijkbare setting behorende bij een woonappartement/woning)** aan de overige rechthebbenden van de hoofd- en onderappartementsrechten in Blok C, rechtgevende op een woning, alsmede aan de eigenaars van de eengezinswoningen onderdeel uitmakende van Blok A en Blok B.

- (b) De Aanbieder biedt het (de) appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging.
In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen tien (10) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan alle rechthebbenden van de hoofd- en onderappartementsrechten in Blok C, rechtgevende op een woning, alsmede aan de eigenaars van de eengezinswoningen onderdeel uitmakende van Blok A en Blok B, op een door haar te bepalen wijze. Daarbij zal het bestuur duidelijk voormelde toewijzingsvolgorde voor de Eerste en Tweede Gegadigden uiteenzetten.
- (c) Binnen vier (4) weken na de in de vorige paragraaf bedoelde mededeling van het bestuur dienen voormelde

Gegadigde(n) die van het aanbod gebruik willen maken dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen.

Indien meerdere Eerste en Tweede Gegadigden hebben aangegeven van het aanbod gebruik te willen maken, zal de volgorde van toewijzing luiden als volgt:

- eerste toewijzingsmogelijkheid: een Eerste Gegadigde; indien meerdere aangeschreven Eerste Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten binnen tien (10) dagen na de in sub c van dit artikel vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer;
- tweede toewijzingsmogelijkheid: Indien er geen Eerste Gegadigde(n) is (zijn) respectievelijk indien er tussen de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) geen koopovereenkomst tot stand komt: een Tweede Gegadigde; indien meerdere aangeschreven Tweede Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten binnen tien (10) dagen na de in sub c van dit artikel vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.

De door de notaris gemaakte kosten zijn voor rekening van de Aanbieder.

- (d) Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in sub c van dit artikel gestelde termijn casu quo de in sub c.1 (en 2) van dit artikel bedoelde loting(en) deelt het bestuur aan

de Aanbieder en de Gegadigde bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer danwel - bij gebreke van een Eerste Gegadigde - de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal sluiten.

Tot aan het tekenen van de koopovereenkomst hebben zowel de Aanbieder als de Gegadigde het recht om zijn aanbod casu quo aanvaarding in te trekken. De koopovereenkomst dient binnen twee (2) weken na dit aangetekend schrijven door partijen (al dan niet ten overstaan van een notaris) te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen zes (6) weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.

- (e) Indien met de toegewezen Gegadigde geen koopovereenkomst tot stand komt dan wel de toegewezen Gegadigde in gebreke blijft in de verplichting tot het tekenen van de akte van levering zal de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer danwel - bij gebreke van een Eerste Gegadigde met een opvolgend rangnummer - de Tweede Gegadigde, diegene zijn waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal sluiten.

(2) Verbod verkoop en verhuur aan derden

Indien géén van de rechthebbenden van de hoofd- en onderappartementsrechten in Blok C, rechtgevend op een woning, alsmede aan de eigenaars van de eengezinswoningen onderdeel uitmakende van Blok A en Blok B aangegeven van het aanbod gebruik te willen maken is het de Aanbieder niet toegestaan de parkeerplaats aan een derde (niet zijnde een rechthebbenden van de hoofd- en onderappartementsrechten in Blok C, rechtgevend op een woning, alsmede aan de eigenaars

van de eengezinswoningen onderdeel uitmakende van Blok A en Blok B) te verhuren of vervreemden.

(3) Uitsluitingen

De in sub 1.a tot en met 1.e van dit artikel vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) rechtgevendende op een woning in Blok A, Blok B of Blok C;

(4) Boete en kettingbeding

- (a) Indien een rechthebbende van een onderappartementsrecht met indexnummers 49 tot en met 106 overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van dit artikel lid 1 tot en met 3 na te leven, verbeurt deze rechthebbende een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd vijftig procent (150%) van de op het moment van vervreemding bekende WOZ-waarde (vastgesteld over het voorlaatste beschikkingsjaar) ten behoeve van de hoofdvereniging.
- (b) Indien de WOZ-waarde niet langer wordt vastgesteld dan wel de basis daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepaste of vergelijkbare waarde worden gehanteerd; bij verschil van mening hieromtrent kunnen op verzoek van de meest gereede partij twee (2) deskundigen worden benoemd - waarvan elke partij er één (1) benoemd - die alsdan de grondslagwaarde voor de boete zullen vaststellen.

- (c) Elke rechthebbende van een onderappartementsrecht met indexnummers indexnummers 49 tot en met 106 is verplicht bij een vervreemding van zijn onderappartementsrecht(en) bij wijze van kettingbeding de bepalingen van dit artikel op verbeurte van een boete van éénhonderd vijftig procent (150%) van de WOZ-waarde (vastgesteld over het voorlaatste beschikkingsjaar) ten behoeve van de hoofdvereniging op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en deze rechtsopvolger(s) te verplichten om deze bepalingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel bij elke volgende vervreemding.

De hiervoor omschreven verplichtingen uit hoofde van de aanbiedingsplicht van parkeerplaatsen zullen overgaan op diegenen die het hoofdappartementsrecht casu quo de - als gevolg van een ondersplitsing ontstane - onderappartementsrechten zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

11. BENOEMING EERSTE BESTUURDER

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat De Alliantie VVE Diensten B.V., statutair gevestigd te Hilversum, tot eerste bestuurslid wordt benoemd.

12. SPLITSINGSVERGUNNING/OMGEVINGSVERGUNNING/HUISNUMMERBESLUIT

- 12.1. Blijkens aangehechte email van de gemeente Bussum de dato twintig december tweeduizend drieëntwintig is een vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet niet vereist (**bijlage**).
- 12.2. De omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00000267 betreffende (onder meer) het nieuw bouwen van zesenvoertig (46) appartementen is op vijftien september tweeduizend drieëntwintig verleend en inmiddels onherroepelijk geworden, van welke omgevingsvergunning een kopie aan

deze akte is gehecht (**bijlage**).

- 12.3. Ten aanzien van het Appartementsrecht met appartementsindex 1 is op negentien september tweeduizend drieëntwintig een huisnummerbesluit genomen, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht (**bijlage**).

13. WOONPLAATSKEUZE

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.

De inhoud van deze akte is aan de comparant zakelijk meegedeeld en toegelicht.

De comparant verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de comparant en mij, notaris om vijftien uur.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. A.P.A. Matthijssen.

De ondergetekende, mr. Arnoud Pieter Adriaan Matthijssen, notaris te Amsterdam, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist is.

(getekend:) mr. A.P.A. Matthijssen.

De ondergetekende, mr. Arnoud Pieter Adriaan Matthijssen, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekeningen die in bewaring zijn genomen met depotnummers: 20240319100242 en 20240305100315, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk

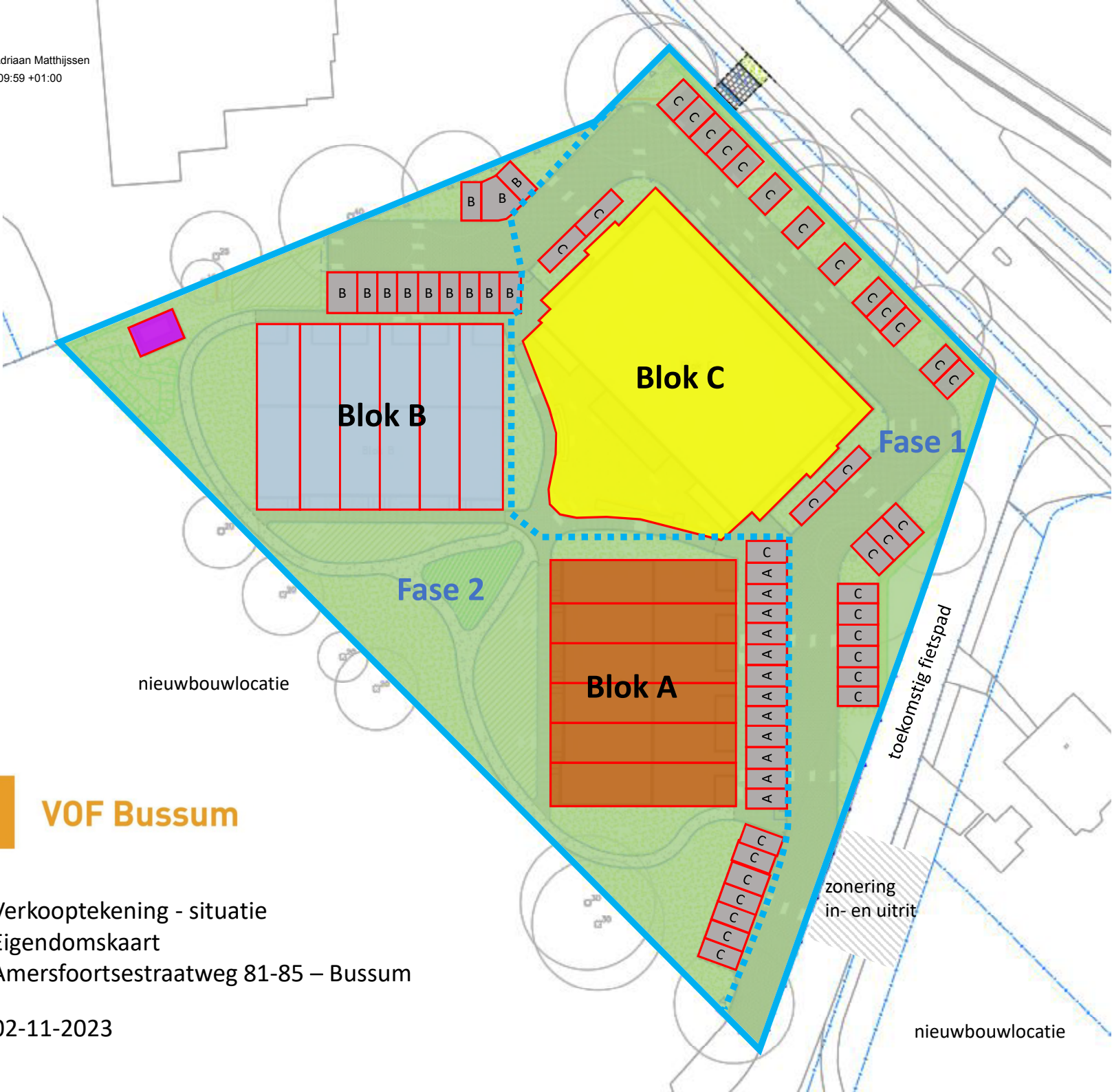
waarvan het een afschrift is.

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat
bijgevoegd stuk in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer
20240319100242.

De bewaarder

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat
bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer
20240319100242.

De bewaarder



**Totale project /
Onroerende Zaak**

**Traforuimte
kadastraal perceel**

**6 bouwkavels /
kadastrale percelen**

**6 bouwkavels /
kadastrale percelen**

**Grens fasering oplevering
Collectieve Buitenruimte**

Hoofdvereniging

**A1: ondersplitsing
46 appartementen /
appartementsrechten**

**A2: ondersplitsing
58 parkeerplaatsen /
appartementsrechten**

**Gemeenschappelijk:
Collectieve Buitenruimte
(openbaar toegankelijk)**

VOF Bussum

Verkooptekening - situatie
Eigendomskaart
Amersfoortsestraatweg 81-85 – Bussum

02-11-2023

Gemeente: Bussum Sectie: D Nr(s): 4732, 8462, 8489

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 8490A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20240305100315.

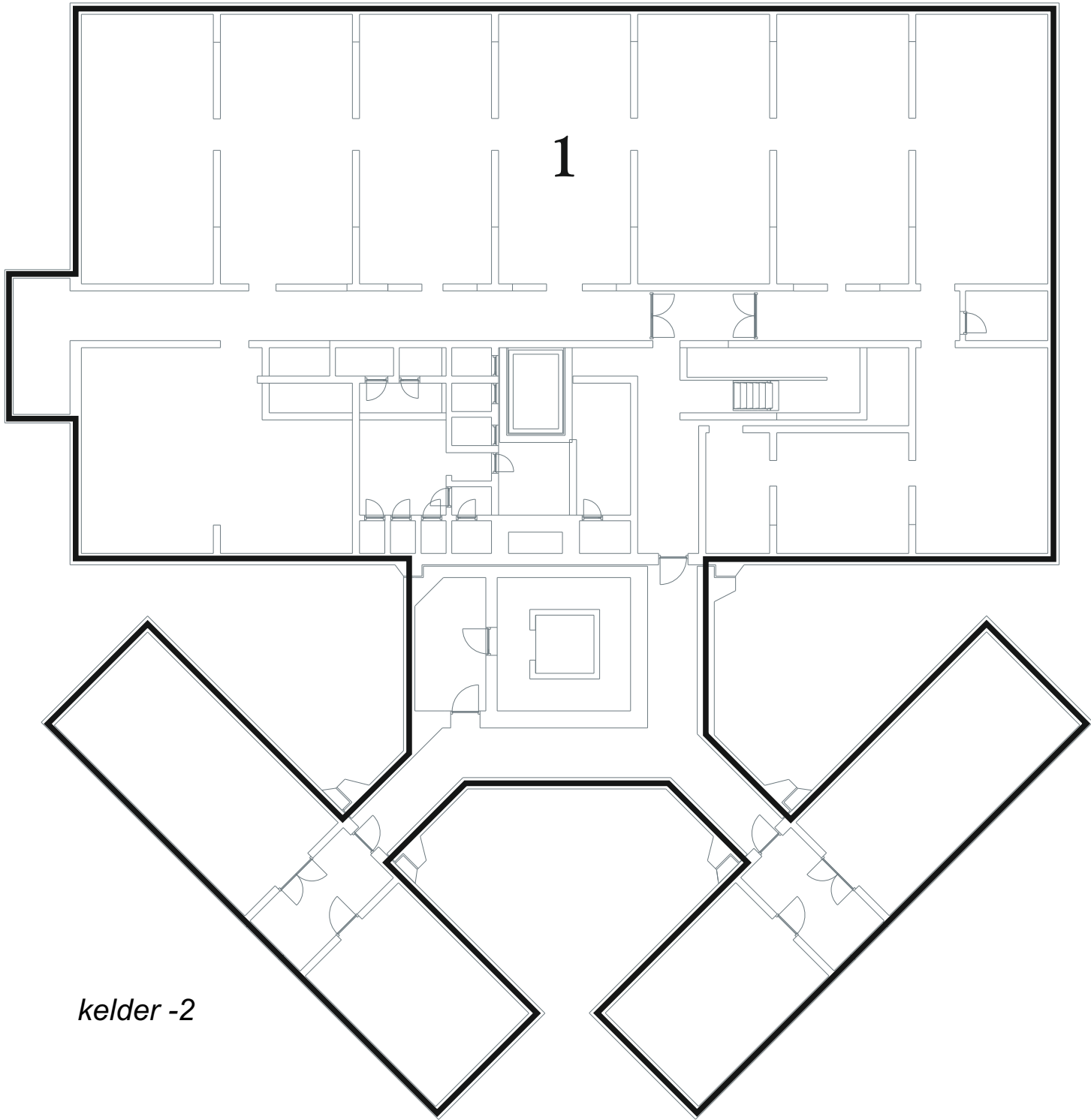
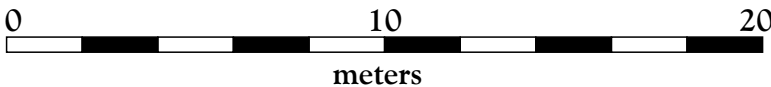
De bewaarder

Legenda

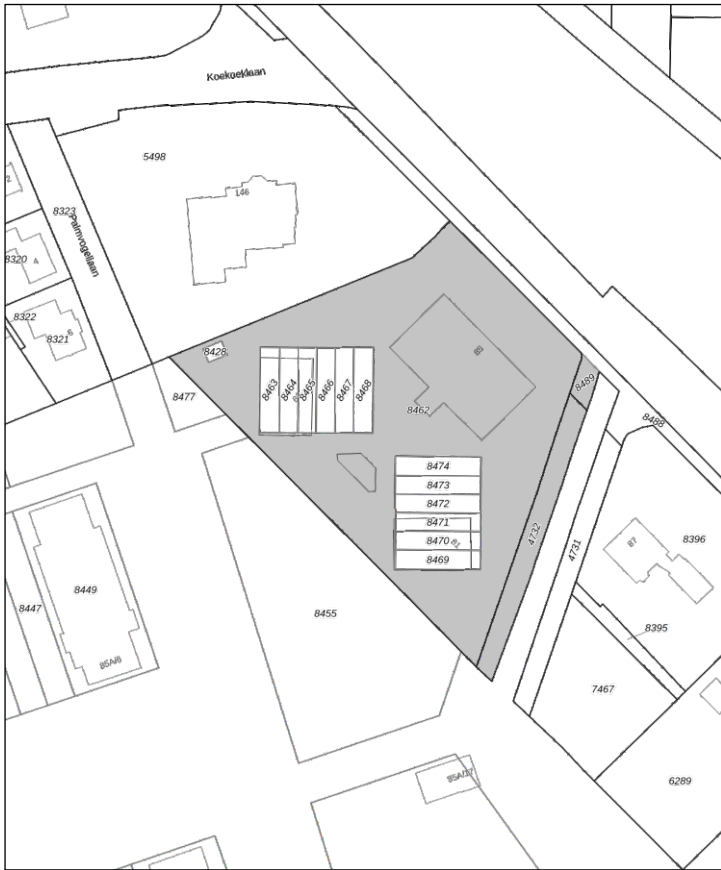
— Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen

Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
— Digitale kadastrale perceelgrens

1234 Appartementsrechtindex



kelder -2



Kadastrale Situatie

Gemeente Bussum
Sectie D
Nummers 4732, 8462 en 8489
Schaal 1 : 2000

(Percelen bevatten ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



SPLITSINGSTEKENING

Bussum
Amersfoortsestraatweg

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Bussum sectie D nummers 4732, 8462 en 8489

Amsterdam,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV Postbus 4 5386 ZG Geffen	Werknummer: 2022-181 Getekend, oktober 2022
 Geerts teken- en adviesburo	Geerts teken- en adviesburo Stratumsedijk 22H 5611ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl	Versie: 05 maart 2024
		Blad 1 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat 32,5 x 42,5 cm

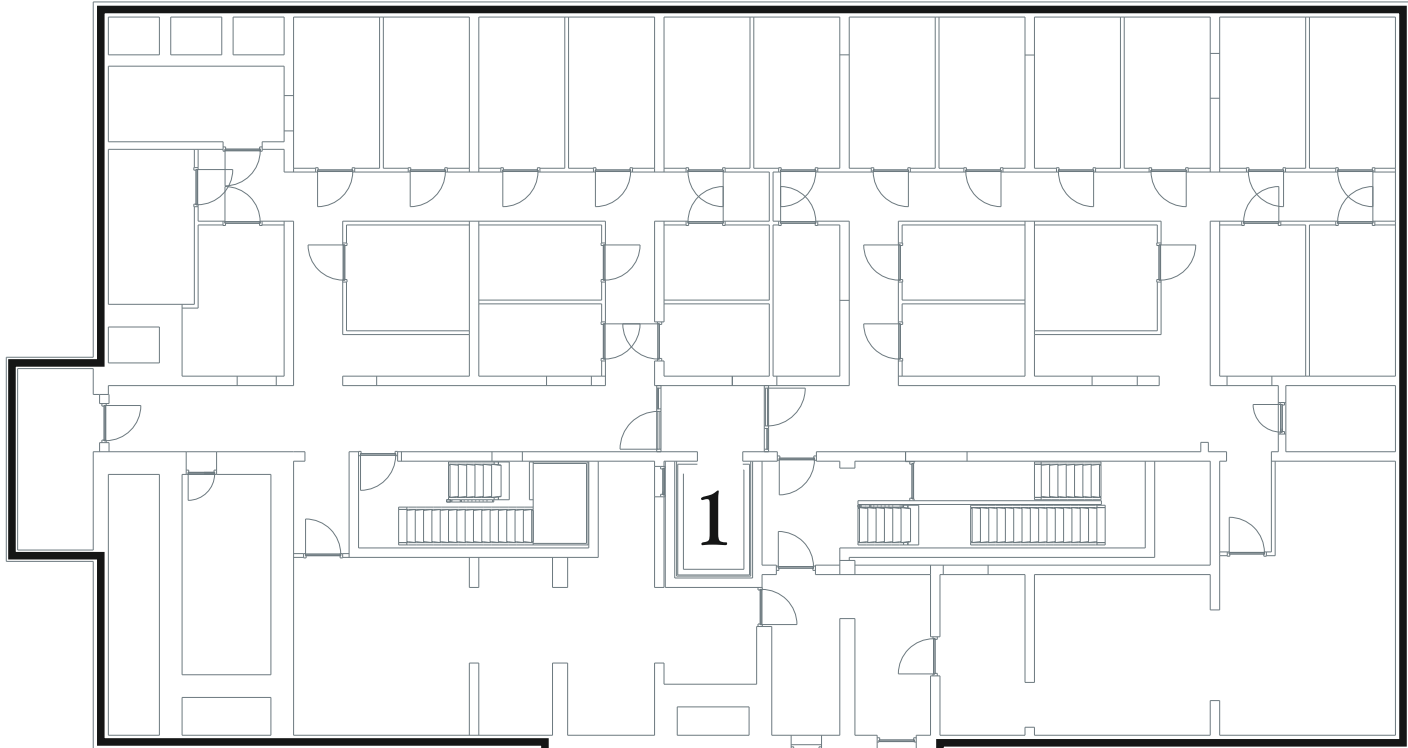
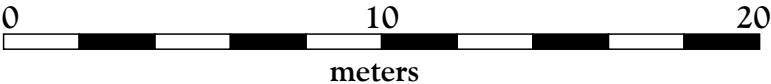
Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

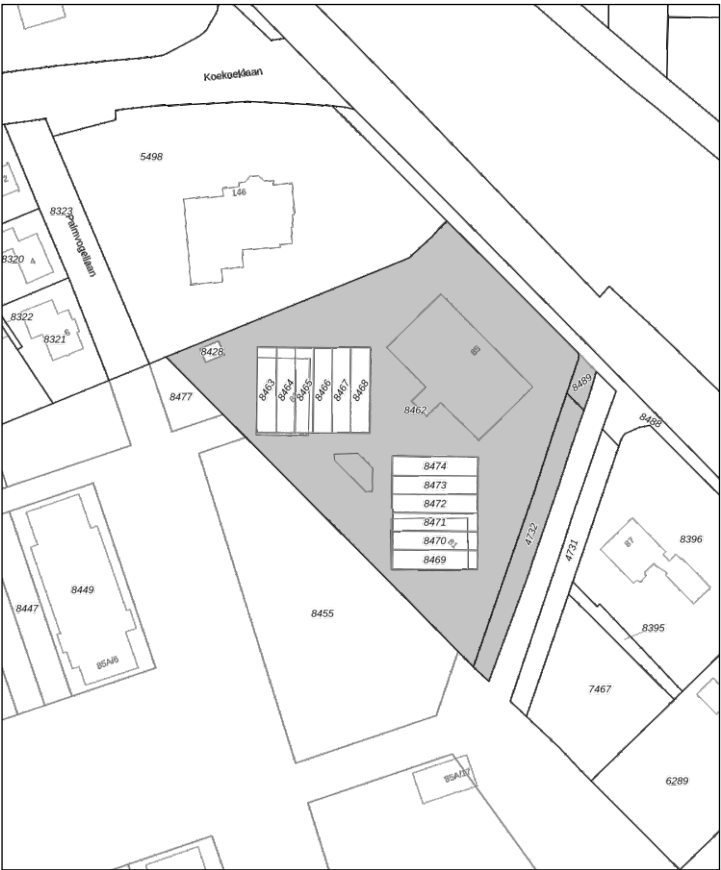
Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen

Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
Digitale kadastrale perceelgrens

1234 Appartementsrechtindex



kelder -1



Kadastrale Situatie

Gemeente Bussum
Sectie D
Nummers 4732, 8462 en 8489
Schaal 1 : 2000

(Percelen bevatten ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



SPLITSINGSTEKENING

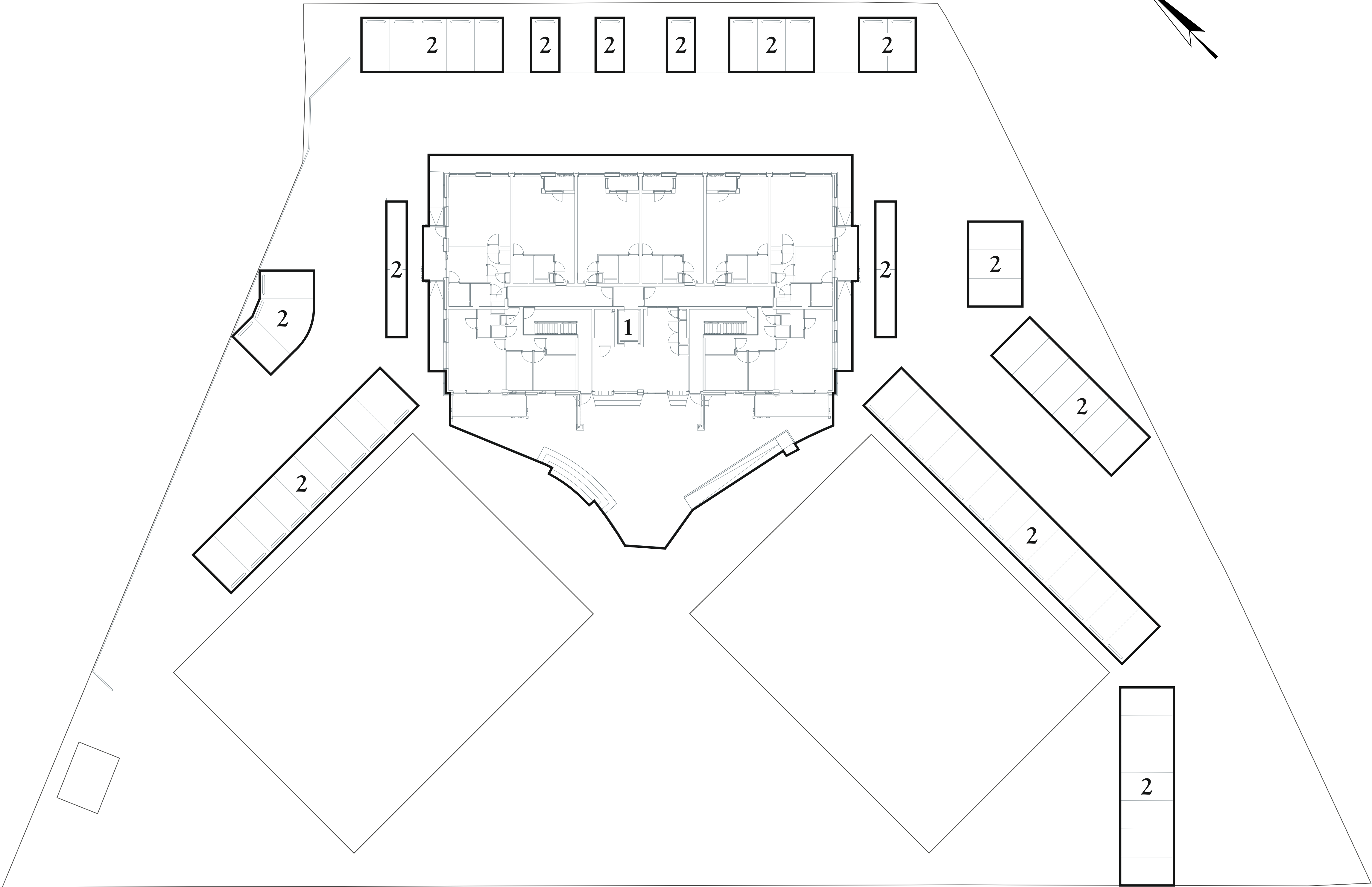
Bussum
Amersfoortsestraatweg

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Bussum sectie D nummers 4732, 8462 en 8489

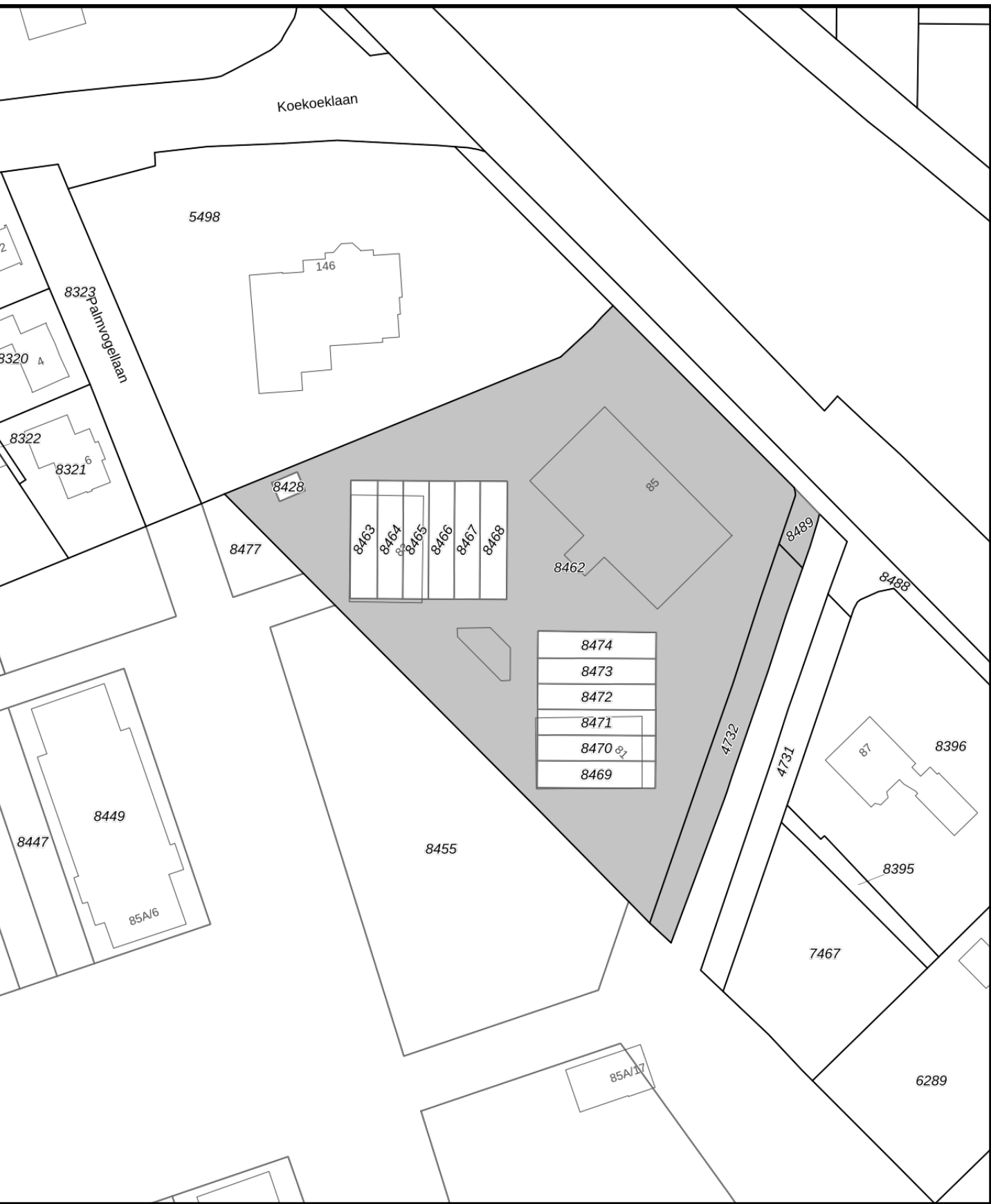
Amsterdam,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV Postbus 4 5386 ZG Geffen	Werknummer: 2022-181 Getekend, oktober 2022
 Geerts teken- en adviesburo	Geerts teken- en adviesburo Stratumsedijk 22H 5611ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl	Versie: 05 maart 2024
		Blad 2 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat 32,5 x 42,5 cm

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.



maaiveld/ begane grond



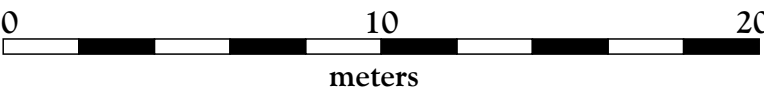
Kadastrale Situatie

Gemeente Bussum
Sectie D
Nummers 4732, 8462 en 8489
Schaal 1 : 1000

(Percelen bevatten ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex



SPLITSINGSTEKENING

Bussum
Amersfoortsestraatweg

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Bussum sectie D nummers 4732, 8462 en 8489

Amsterdam,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever: VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV Postbus 4 5386 ZG Geffen	Geerts teken- en adviesburo Stratumsedijk 22H 5611 ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl	Werknummer: 2022-181
		Getekend, oktober 2022
		Versie: 05 maart 2024
		Blad 3 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat A1

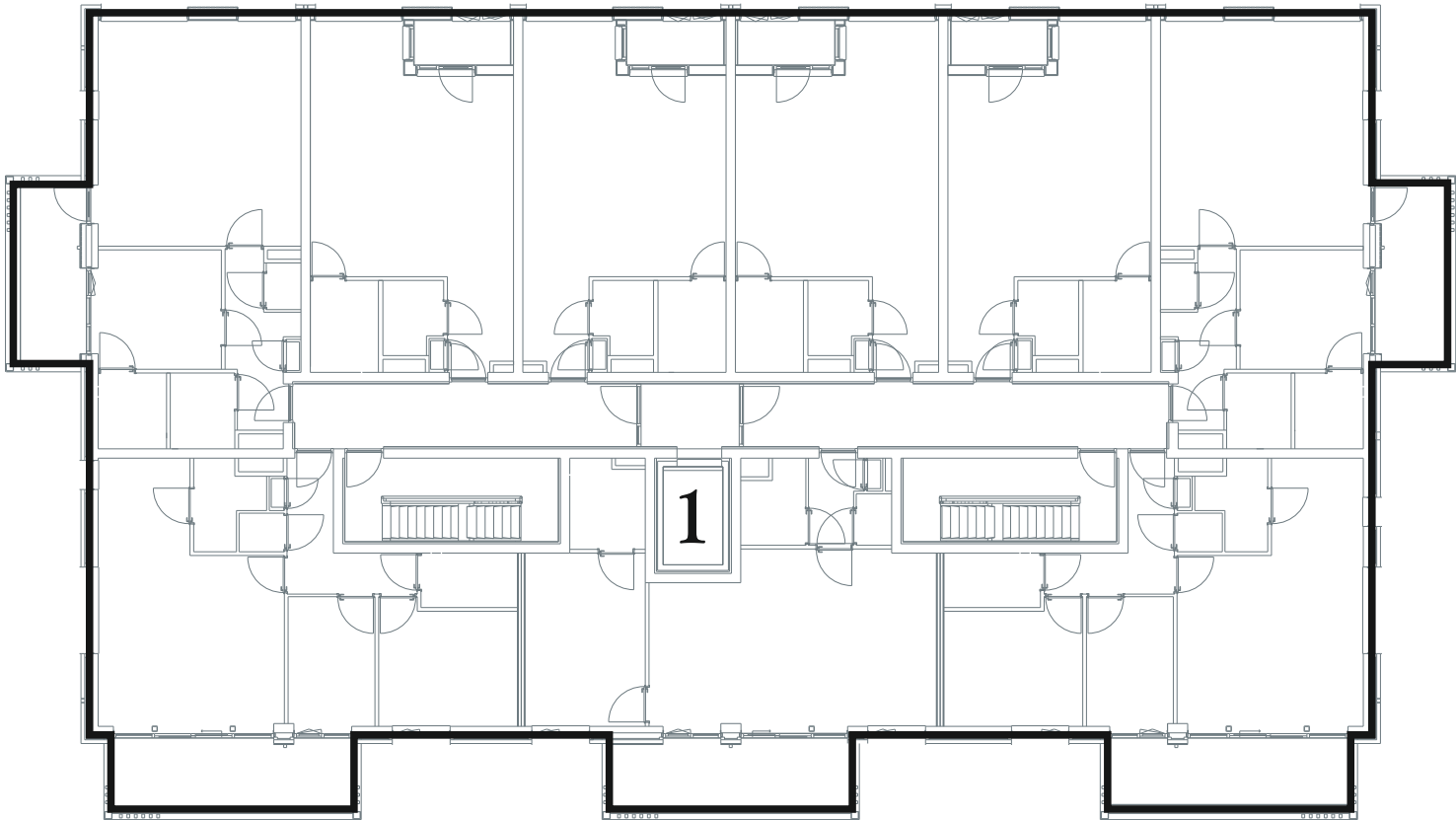
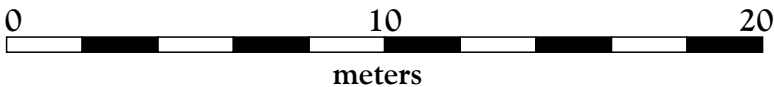
Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

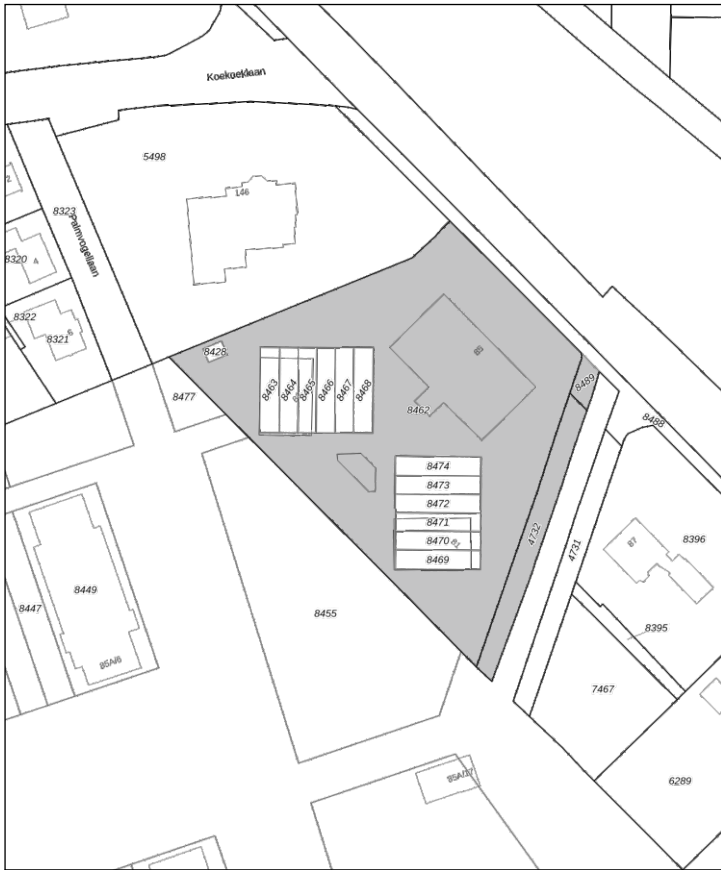
— Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen

Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
— Digitale kadastrale perceelgrens

1234 Appartementsrechtindex



tweede verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente Bussum
Sectie D
Nummers 4732, 8462 en 8489
Schaal 1 : 2000

(Percelen bevatten ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



SPLITSINGSTEKENING

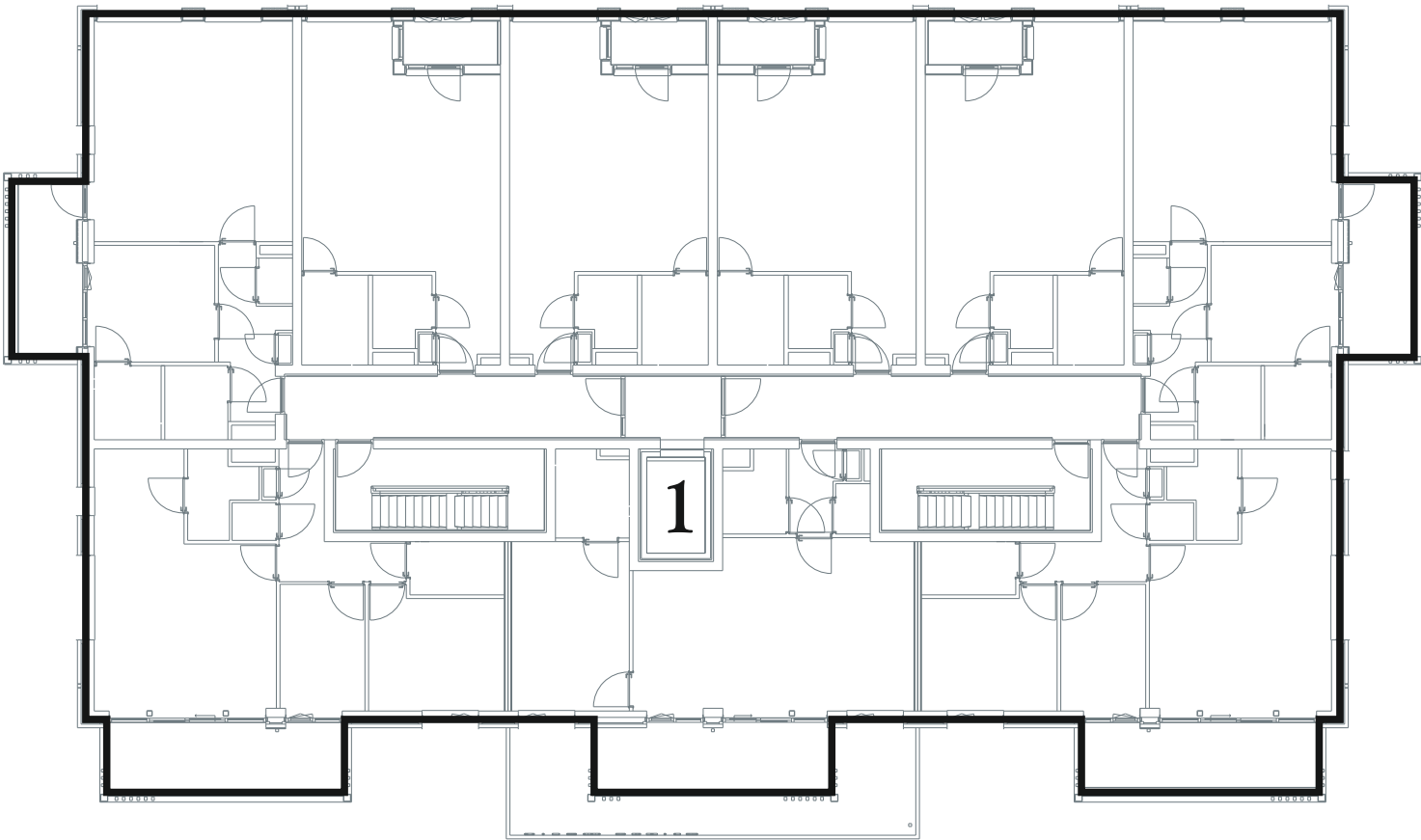
Bussum
Amersfoortsestraatweg

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Bussum sectie D nummers 4732, 8462 en 8489

Amsterdam,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV Postbus 4 5386 ZG Geffen	Werknummer: 2022-181 Getekend, oktober 2022
 Geerts teken- en adviesburo	Geerts teken- en adviesburo Stratumsedijk 22H 5611ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl	Versie: 05 maart 2024
		Blad 4 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat 32,5 x 42,5 cm

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.



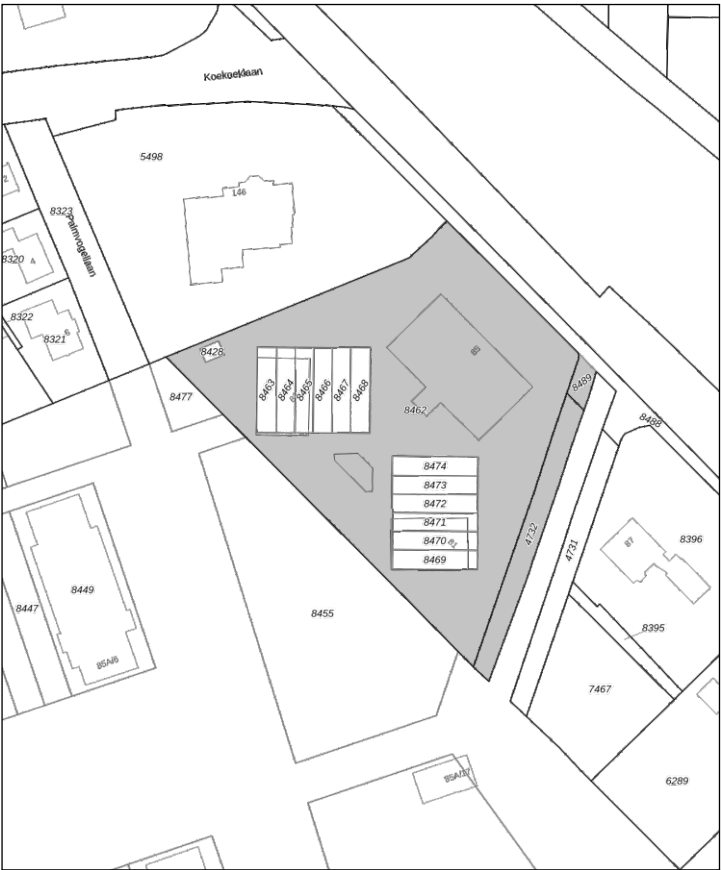
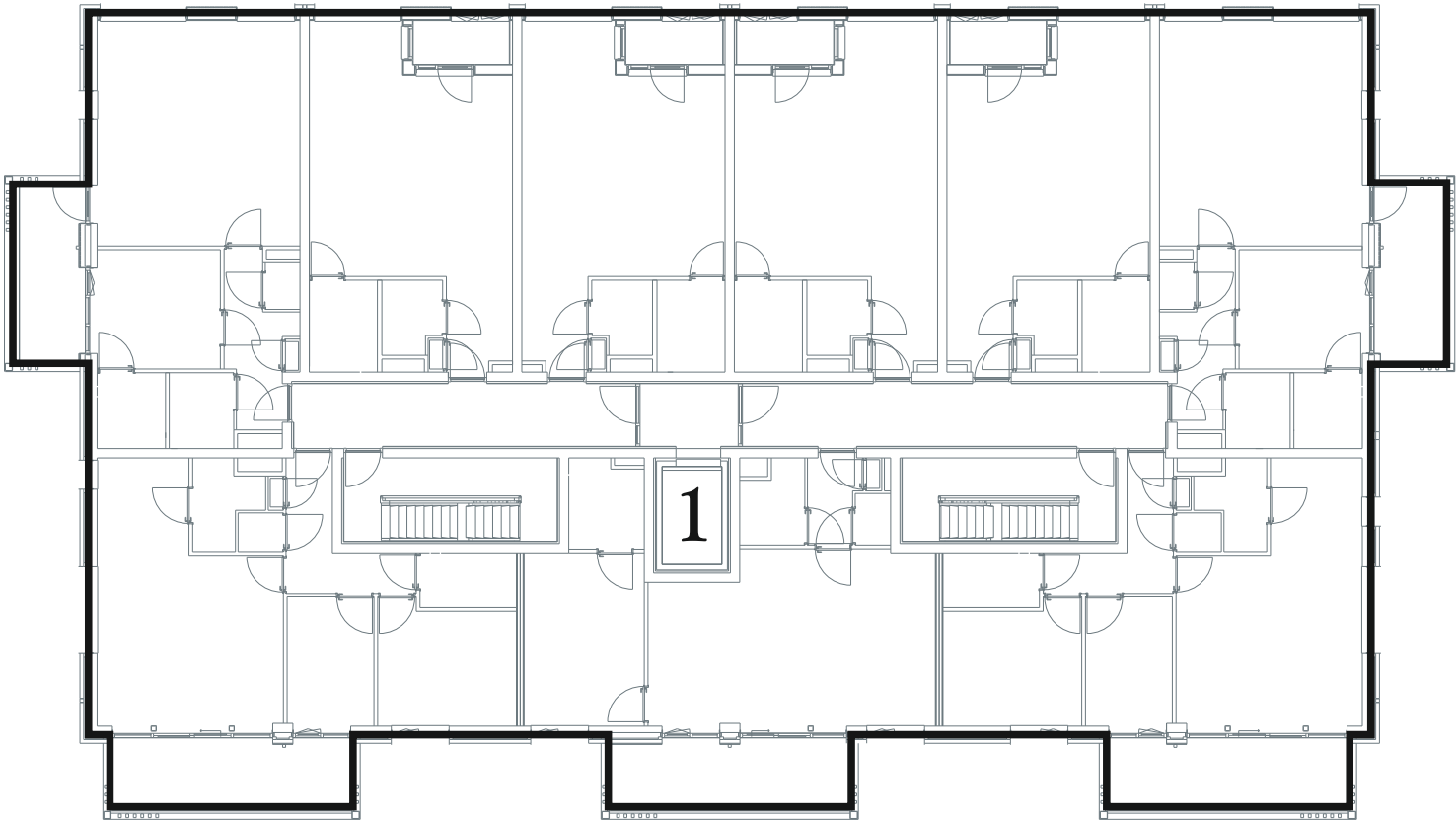
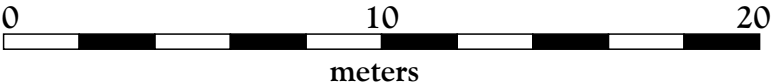
eerste verdieping

Legenda

Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen

Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
Digitale kadastrale perceelgrens

1234 Appartementsrechtindex



Kadastrale Situatie

Gemeente Bussum
Sectie D
Nummers 4732, 8462 en 8489
Schaal 1 : 2000

(Percelen bevatten ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



SPLITSINGSTEKENING

Bussum
Amersfoortsestraatweg

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Bussum sectie D nummers 4732, 8462 en 8489

Amsterdam,
De Notaris

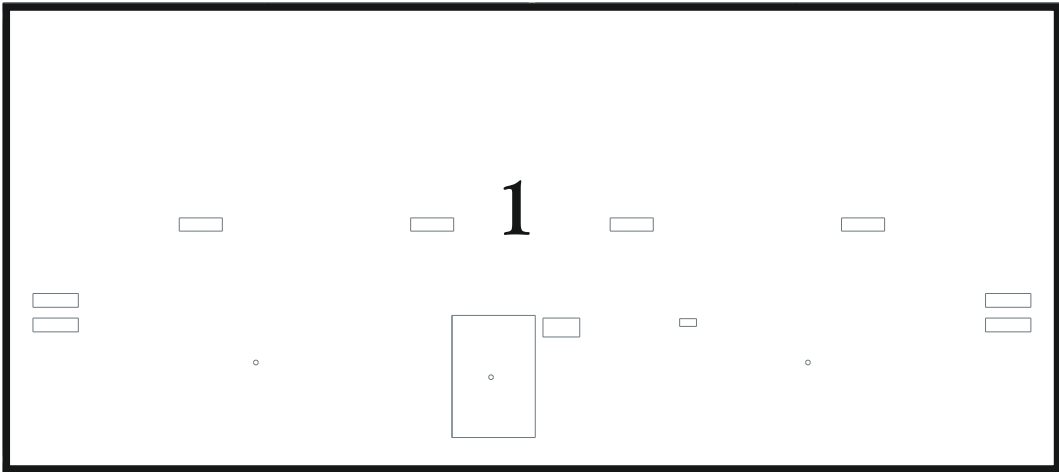
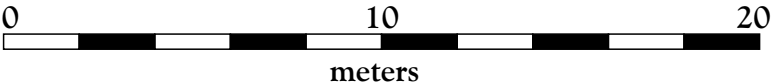
Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV Postbus 4 5386 ZG Geffen	Werknummer: 2022-181 Getekend, oktober 2022
 Geerts teken- en adviesburo	Geerts teken- en adviesburo Stratumsedijk 22H 5611ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl	Versie: 05 maart 2024
		Blad 5 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat 32,5 x 42,5 cm

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

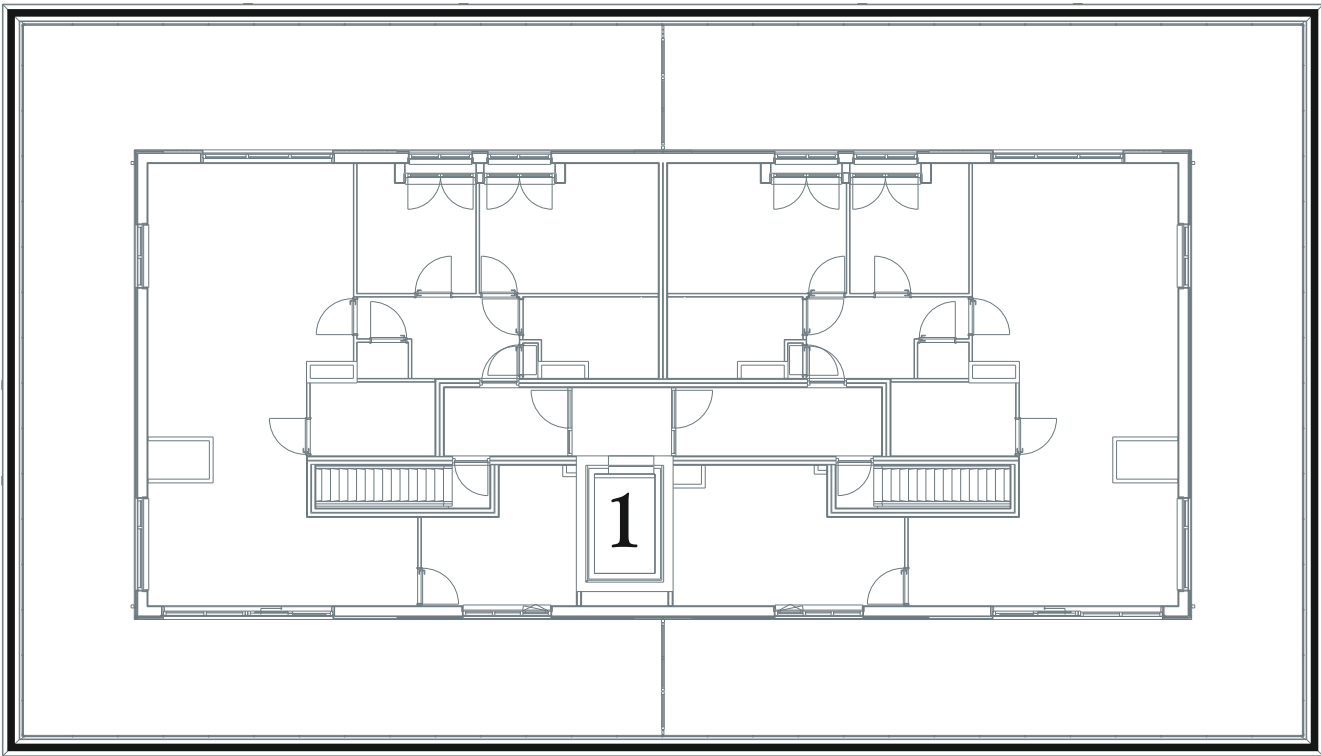
derde verdieping

Legenda

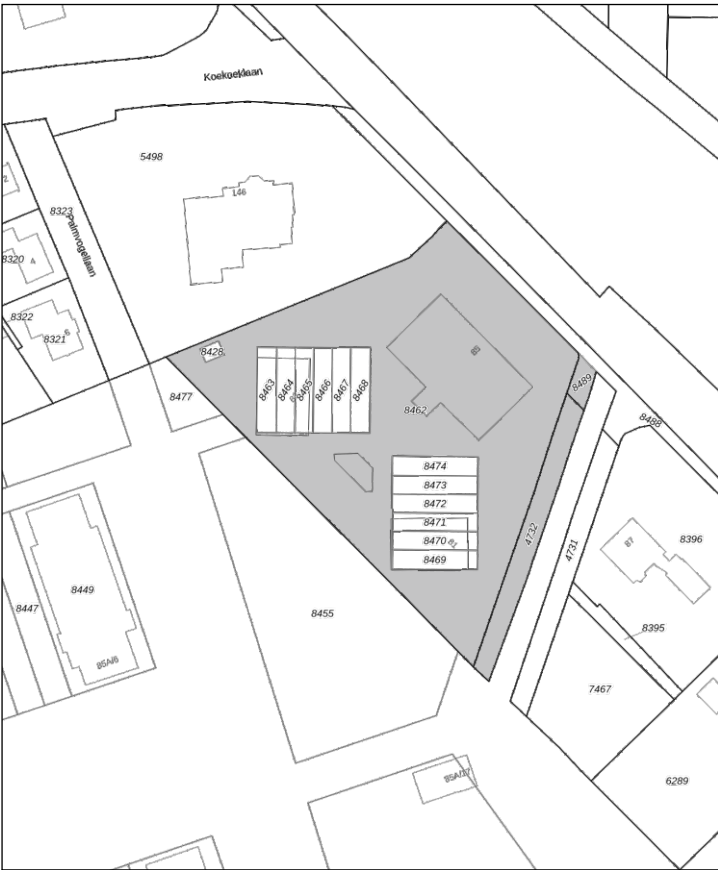
- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens



dakvlak



vijfde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente Bussum
Sectie D
Nummers 4732, 8462 en 8489
Schaal 1 : 2000

(Percelen bevatten ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



SPLITSINGSTEKENING

Bussum
Amersfoortsestraatweg

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Bussum sectie D nummers 4732, 8462 en 8489

Amsterdam,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV Postbus 4 5386 ZG Geffen	Werknummer: 2022-181 Getekend, oktober 2022
 Geerts teken- en adviesburo	Geerts teken- en adviesburo Stratumsedijk 22H 5611ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl	Versie: 05 maart 2024
		Blad 6 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat 32,5 x 42,5 cm

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.