dossier: 10036716.03-FH

Splitsing in appartementsrechten
Nassaustraat 7 en 8 te Boskoop

Vandaag, * verscheen voor mij, mr. Victor Hwie Liong The, notaris in Alphen aan den Rijn:
*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
1. de heer Govert Jan Dirk van Klaveren, geboren te Gouda op vier oktober negentienhonderdnegenenzestig, wonende te Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn, Rijneveld 110 (postcode 2771 XR), gehuwd onder huwelijksvoorwaarden met mevrouw Santina Adriana van de Velde;

2.a. de heer Gerrit Jan Schellingerhout, geboren te Leiden op één juli negentienhonderdvierenzeventig, wonende te Zoetermeer, Van Brakelstraat 78 (postcode 2712 KS), ongehuwd en geen geregistreerd partner;

2.b. mevrouw Babette Post, geboren te Poortugaal op twee mei negentienhonderdzevenenzeventig, wonende te Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn, Nassaustraat 8 (postcode 2771 DW), ongehuwd en geen geregistreerd partner;

Deze personen worden samen ook genoemd: 'de rechthebbende'.
De verschenen personen hebben mij, notaris verklaard:

Doel

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in het registergoed afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn bestemd tot gemeenschappelijk of tot privégebruik en om de rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars vast te stellen (het reglement).

1. Registergoed

De rechthebbende is bevoegd tot splitsing in appartementsrechten van:
het pand, met onder en bijgelegen grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2771 DW Boskoop, Nassaustraat 7 en 8, kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie D, nummer 6447, groot twee are en vierentwintig centiare (2a en 24ca), (welk kadastraal perceel is ontstaan na het opsplitsen van het kadastrale perceel gemeente Boskoop, sectie D nummer 1383)**;**
hierna ook te noemen: 'het registergoed'.

Verkrijging door de rechthebbende

- Het registergoed werd gedeeltelijk door de rechthebbende, hiervoor sub 1. genoemd, verkregen door levering van het voormalig appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie D, complexaanduiding 2247-A, index 1, op grond van koop.
  Deze levering blijkt uit een akte op achtentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van mr. D.P. Westerhuis, notaris te Gouda. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 83721 nummer 164.
  Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
- Het registergoed werd gedeeltelijk door de rechthebbende, hiervoor

CONCEPT 11-08-2022

sub 2.a. en 2.b.genoemd, verkregen door levering van het voormalig appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie D, complexaanduiding 2247-A, index 2, op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op één juli tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. W.S. Kailas, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.J. van der Bijl, notaris te Zoetermeer. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee juli tweeduizend vierentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 89038 nummer 82.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

welke hiervoor genoemde verkrijgingen werden gevolgd door een akte houdende opheffing splitsing en verdeling, waarbij de bestaande splitsing in appartementsrechten werd opgeheven, het grondperceel gesplitst en toegewezen aan de rechthebbenden, welke akte houdende opheffing splitsing en verdeling is verleden op heden, voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4.

Rechten en beperkingen

Het registergoed is belast met het recht van recht van eerste hypotheek ten behoeve van Nationale Nederlanden Bank N.V., gevestigd te 's-Gravenhage (hierna te noemen: 'de hypotheekhouder'), en ten laste van de Gerechtigde sub 2.a. en 2.b., voornoemd, ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee juli tweeduizend vierentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 87484 nummer 109, oorspronkelijk ten laste van het door de Gerechtigden sub 2.a. en 2.b. verkregen appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie D, complexaanduiding 2247-A, index 2, welk appartementsrecht door de opheffing van gemelde splitsing niet meer bestaat, waardoor het hypotheekrecht op het grondperceel is komen te rusten, thans kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie D nummer 6447.
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering op elf november tweeduizend zestien verleden voor notaris mr. P.H. van den Berg te Boskoop waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69403, nummer 120.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"*ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar:
a. een akte van transport op vijf mei negentienhonderd zesentwintig verleden voor H. Houtzagers, destijds notaris te Boskoop, ingeschreven (toen overgeschreven) ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (vroeger hypotheekkantoor) destijds te Leiden, in register 4 op twintig mei negentienhonderd zesentwintig, in deel 1103, nummer 113, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
"A. ten eerste: dat het verkochte perceel binnen den tijd van twee jaren moet bebouwd worden;

CONCEPT 21-08-2026

ten tweede: dat de te bouwen huizen met den voorgevel moeten gebouwd worden op de rooilijn, behoudens de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om, in bijzondere gevallen, afwijking van deze wijze van bebouwing toe te staan;
ten derde: dat de voorgevels der te stichten huizen moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;
ten vierde: dat de zoogenaamd aaneengesloten bebouwing alleen op die terreinen mag worden toegepast, welke daartoe door Burgemeester en Wethouders zullen worden aangewezen;
ten vijfde: dat de afscheiding der erven moet voldoen aan door Burgemeester en Wethouders te stellen eischen.
B. Bij overtreding of niet-nakoming der sub A gestelde bepalingen, verbeurt de kooper een boete van een honderd gulden ten bate van de gemeentekas, voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereischt; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar minstens een maand te voeren per aangeteekenden brief op den verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in dien tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.
C. Dat onverschillig of het sub D bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub A op den kooper gelegde verplichtingen op alle volgende koopers toepasselijk zijn en wel zoodanig dat elke kooper, door wien een of meer dezer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub B bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in den eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is.
D. Dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub B en C gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen op straffe eener boete van eenhonderd gulden door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande,
dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereischt;
deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat die overdragende partij minstens een maand tevoren per aangetekeenden brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in dien tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub D gestelde bepaling zal op straffen van eenzelfde boete van een honderd gulden ten bate van de gemeentekas, bij toepassing waarvan eveneens het zooeven bepaalde zal worden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen";

2. Splitsing in appartementsrechten

Algemeen

De rechthebbende wil het registergoed splitsen in twee appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.

Splitsingsvergunning

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is

CONCEPT 14-08-2026

geen splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.
Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is niet een omgevingsvergunning vereist.

Toestemming beperkt gerechtigden

De hypotheekhouder heeft schriftelijk toestemming gegeven voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten. Deze toestemming blijkt uit een verklaring.
De gerechtigde(n) tot de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van overpad, ten laste van het registergoed heeft schriftelijk toestemming hiervoor gegeven waarvan blijkt uit het ondertekenen van de volmacht voor de splitsing met akkoord verklaring op de tekst van de concept-akte van splitsing zoals gedeeld met de Gerechtigde(n).

Splitsingstekening

1. In verband met de splitsing is een splitsingstekening gemaakt. Een kopie daarvan is aan deze akte gehecht. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers 1 tot en met 2.
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
   De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld.
   De splitsingstekening is op tweeëntwintig april tweeduizend zesentwintig door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: **20260422100070**. Op verzoek heeft de bewaarder een complexaanduiding toegekend. De complexaanduiding is: **6455-A**.
   Het document met de toekenning van de complexaanduiding door het kadaster is aan deze akte gehecht.

Splitsing in appartementsrechten

Het registergoed wordt hierbij gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend **2771 DW, Boskoop**, **Nassaustraat 7** , kadastraal bekend gemeente **Boskoop**, sectie **D** complexaanduiding **6455-A,** appartementsindex 1, uitmakende het één/tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand, met onder en bijgelegen grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2771 DW Boskoop, Nassaustraat 7 en 8, kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie D, nummer 6447, groot twee are en vierentwintig centiare (2a en 24ca)**;**
2. Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bovenwoning, plaatselijk bekend **2771 DW, Boskoop**, **Nassaustraat 8**, kadastraal bekend gemeente **Boskoop**, sectie **D**, complexaanduiding **6455-A**, appartementsindex **2**, uitmakende het één/tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap.

De rechthebbende sub 1. voornoemd, is gerechtigd tot het appartementsrecht met index 1.
De rechthebbende sub 2.a. en 2.b. voornoemd, zijn gerechtigd tot het appartementsrecht met index 2.

CONCEPT 11-05-2026

Het hypotheekrecht ten behoeve van Nationale Nederlanden Bank N.V., gevestigd te 's-Gravenhage (hierna te noemen: 'de hypotheekhouder'), en ten laste van de Gerechtigde sub 2.a. en 2.b., voornoemd, ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee juli tweeduizend vierentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 87484 nummer 109, zal geheel ten laste komen van de Gerechtigden sub 2.a. en 2.b. genoemd en zal alleen gevestigd zijn op het appartementsrecht met index 2.

Bestemming

De bestemming van de beide na te noemen appartementsrechten is woonruimte.

Het is de rechthebbende bekend dat voor het adres Nassaustraat 7 een kamerverhuur vergunning is afgegeven en dat dit adres thans in gebruik is voor kamerverhuur hetgeen door rechthebbende geaccepteerd wordt.

3. Reglement

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek geldt het volgende.

Artikel 1. aandelen in de gemeenschap

De aandelen waartoe de eigenaars in de gemeenschap zijn gerechtigd, staan hiervoor onder 'splitsing in appartementsrechten'.

Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: vierkante meters gebruiksoppervlakte. Een uitwerking van deze breukdelen is aan deze akte gehecht.

Artikel 2. schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

2.1 De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 1 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
   a. de in artikel 5:112 lid 1, onder a van het Burgerlijk Wetboek bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn; en
   b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.

2.2 De volgende kosten zijn uitgezonderd van de hiervoor in lid 1 bedoelde bijdrageplicht:
   De kosten voor het onderhoud van de onverdeelde helft van de poort en de gehele achtertuin casu quo het achter terrein zullen geheel voor rekening komen van betreffende appartementseigenaar die daar gebruik van kan maken. De kosten van de andere onverdeelde helft van de poort zullen voor rekening komen van de Vereniging van Eigenaars Nassaustraat 10 te Boskoop.

Artikel 3. onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

3.1 Tot de onderdelen van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform artikel 2 voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
   a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, en de vloeren en de wanden – met inbegrip van deurposten, deuren, raamkozijnen en ramen – die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een)

CONCEPT 11-08-2026

gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten;
b. de installaties en energiebesparende voorzieningen die van nut zijn voor meer dan één privé-gedeelte;
c. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
- het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen;
met uitzondering van de leidingen en buizen in de privé-gedeelten;
d. de overige collectieve voorzieningen.

3.2 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het gebouw of een voorziening als in dit artikel bedoeld, geldt artikel 10.

3.3 Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele appartementseigenaars, behoren onder meer de schulden en kosten ter zake van:
a. het onderhouden, schoonhouden en verbeteren van het privé-gedeelte;
b. het onderhouden, schoonhouden en vervangen van afwerklagen zoals plafonds, dekvloeren, betegeling, stucwerk, schilderwerk, behang en andere vloer- en wandafwerking, douchecabines, baden, wasbakken, wastafels, waterclosets, kranen, waterleidingen, telefoonkabels, glasvezelkabels en andere voorzieningen voor het doorgeven van signalen, installaties en leidingen voor koeling en/of verwarming, alles voor zover zich in het privé-gedeelte bevindend, de meterkast en gas- en elektriciteitsleidingen vanaf de meterkast;
c. het aanbrengen, onderhouden en vervangen van niet-dragende wanden binnen het privé-gedeelte;
d. het onderhouden, herstellen en vervangen van schilderwerk, raamkozijnen, deurkozijnen, glas, deuren, hang- en sluitwerk, voor zover zich bevindend in het privé-gedeelte en niet voor gezamenlijke rekening op grond van lid 1 van dit artikel;
e. het schoonhouden en ontstoppen van afvoeren en bijbehorende leidingen voor zover die uitsluitend aan het privé-gedeelte dienstbaar zijn.

Artikel 4. reservefonds en meerjarenonderhoudsplan

4.1 Om te voldoen aan artikel 5:126 van het Burgerlijk Wetboek houdt de vereniging een reservefonds in stand voor de betaling van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd.

4.2 Indien het gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, is de jaarlijkse reservering voor het reservefonds:
a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld voor de uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; of
b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het gebouw.
De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds moeten bijdragen.

4.3 Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het gebouw en de op, in en onder de grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de privé-gedeelten.

Artikel 5. jaarlijkse begroting en bijdragen

CONCEPT 11-05-2026

5.1 Uiterlijk in de jaarvergadering zoals bedoeld in artikel 15 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende boekjaar.
5.2 De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat als voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, en het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.
5.3 Voor het geval een appartementsrecht aan meerdere eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn de eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

Artikel 6. jaarrekening

Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op.
Het jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.
De jaarrekening bestaat uit:
- de exploitatierekening zoals bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, die bestaat uit de baten en lasten over het afgelopen boekjaar en een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.

Artikel 7. verzekeringen

7.1 Het bestuur moet het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur moet ook een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder.
7.2 De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag moet wat de opstalverzekering betreft overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, moet periodiek gecontroleerd worden in overleg met de verzekeraar.
7.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van artikel 7.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien artikel 7.5 wordt nageleefd.
7.4 De eigenaars moeten de vanwege de verzekeringsovereenkomsten zoals bedoeld in de eerste zin van artikel 7.1 uit te keren schadepenningen, als deze hoger zijn dan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw, plaatsen op een voor de betaling van het herstel van de schade op grond van een besluit van de vergadering geopende afzonderlijke rekening op naam van de vereniging. Deze gelden moeten steeds bestemd blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek moet, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden tot gevolg heeft dat de verzekeraar geheel

CONCEPT 11-08-2026

of gedeeltelijk niet meer verplicht is de schadepenningen uit te keren, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar geschieden aan de verzekeraar.

7.5 Het bestuur moet ervoor zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten zoals bedoeld in de eerste zin van artikel 7.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

" *Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar 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. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

7.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, zijn artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding zoals bedoeld in artikel 1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

7.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over een verandering in het privé-gedeelte. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

7.9 Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

CONCEPT 11-03-2026

Artikel 8. onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

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

8.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 9. gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

9.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en 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 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.

9.2 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

9.3 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

9.4 De vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 10. uitleg akte en splitsingstekening

10.1 In geval van twijfel over de uitleg van de akte moet, in het uiterste geval door de rechter, worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
- de aan de akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het gebouw en/of de grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het gebouw en/of de grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

10.2 Indien de tekst van de akte in combinatie met de tot de akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een privé-gedeelte of een gemeenschappelijke ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de akte hetzij de tot de akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de akte moet worden vastgesteld op de in

CONCEPT 11-09-2026

artikel 10.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de akte en zijn weergegeven op de tot de akte behorende splitsingstekening.

10.3 De kopjes zijn in het reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 11. gebruik privé-gedeelten

11.1 Iedere appartementseigenaar is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken of te doen gebruiken in overeenstemming met de bestemming volgens deze akte. Iedere vorm van afwijkend gebruik is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering, onverminderd andere privaat- en publiekrechtelijke beperkingen en onverminderd het hierna in dit artikel bepaalde.

11.2 Gebruik voor horeca, pensionbedrijf en/of verhuur voor recreatie is slechts toegestaan met toestemming van alle appartementseigenaars. Onder pensionbedrijf wordt in ieder geval begrepen het tegen betaling ter beschikking stellen van het privé-gedeelte (of een gedeelte daarvan) voor één of meer overnachtingen. Als verhuur voor recreatie wordt in ieder geval aangemerkt iedere beschikbaarstelling van het privé-gedeelte tegen betaling anders dan krachtens een huurovereenkomst voor de duur van ten minste drie (3) maanden.

11.3 De vergadering kan een verleende toestemming te allen tijde intrekken met inachtneming van een termijn van zes (6) maanden. Deze termijn kan worden bekort indien de intrekking verband houdt met overtreding van deze akte, reglementen, voorwaarden en/of besluiten van de vergadering of indien een afweging van belangen van alle appartementseigenaars meebrengt dat inachtneming van de termijn in redelijkheid niet kan worden verlangd.

Artikel 12. risico

12.1 Schade aan een privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.

12.2 Het in artikel 12.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privé-gedeelte voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

12.3 Schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken in de privé-gedeelten is voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 13. de vereniging

13.1 De vereniging wordt bij deze akte opgericht. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.

13.2 De vereniging heet "Vereniging van Eigenaars Nassaustraat 7 en 8 te Boskoop". Zij kan een verkorte naam voeren. De vereniging is gevestigd in de gemeente Boskoop.
De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden.

13.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond,

CONCEPT 11-05-2026

met uitzondering van de privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

13.4 Met inachtneming van het bepaalde in deze akte is de vereniging bevoegd tot het verrichten van alle rechtshandelingen die verband houden met of dienstbaar kunnen zijn aan het doel van de vereniging.

Artikel 14. financiële middelen van de vereniging

14.1 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, en door andere baten.

14.2 Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 15. de vergadering: bijeenroepen

15.1 Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering en brengt het bestuur een mondeling of schriftelijk jaarverslag uit. De vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit artikel 15.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring moet worden voorgelegd en het jaarverslag moet worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de jaarrekening en ter uitbrenging van het jaarverslag.
Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening. Indien en voor zover de vergadering het bestuur geen décharge verleent, geeft de vergadering aan voor welke onderdelen van het door het bestuur gevoerde beleid geen décharge wordt verleend. Dit wordt in de notulen vastgelegd.

15.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo vaak als het bestuur dit nodig acht, en daarnaast indien een stemgerechtigde dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het bestuur onder opgave van één of meer te behandelen agendapunten.

15.3 Indien een door een stemgerechtigde verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement.

Artikel 16. de vergadering: procedurevoorschriften

16.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar het registergoed is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het registergoed.

16.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres,

CONCEPT 11-08-2020

wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken en worden de plaats en het tijdstip van de vergadering vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht onmiddellijk de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

16.3 De vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden 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.

16.4 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding.

16.5 De functies van voorzitter en van bestuurder zoals bedoeld in artikel 22.1 zijn verenigbaar.

16.6 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.

16.7 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt, die moeten worden ondertekend door de voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de voorzitter op grond van artikel 16.4 de leiding van de vergadering had) en het bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

16.8 Het bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee (2) weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 17. stemrecht

17.1 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.

17.2 Het totaal aantal stemmen is twee.
Het aantal stemmen dat per appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één (1).
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de akte kan worden uitgebracht door de eigenaar van het appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

Artikel 18. stemrecht mede-eigenaars

18.1 Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die eigenaars of beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

18.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

CONCEPT 11-08-2020

Artikel 19. bevoegdheden ter vergadering

19.1 Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail 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 17.1 en artikel 18.1. Indien de eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te laten vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord mag voeren.

19.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, onder de voorwaarde dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die vóór de vergadering, maar niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 20. voorschriften voor het stemmen

20.1 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.

20.2 Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

20.3 Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 21. besluiten over beheer en onderhoud

21.1 a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van artikel 21.2 niet aan het bestuur toekomt.

b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het privé-gedeelte behorende onderdelen van het gebouw en/of de grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het reglement voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die eigenaar(s).

CONCEPT 11-08-2026

Bij het nemen van een dergelijk besluit neemt de vergadering in het huishoudelijk reglement op:
- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
De vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het huishoudelijk reglement.
Op de vergaderingen van de betreffende eigenaars en op het nemen van besluiten zijn de regels van het reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit artikel 21.1 onder b door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin van dit artikel 21.1 onder b bedoelde besluit van de vergadering kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats als één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

21.2 De beslissing over het onderhoud, het herstel en de noodzakelijke vervanging van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur.
Het bestuur kan geen werkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij door de vergadering vooraf machtiging is verleend.

21.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten op grond van de akte voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
De vergadering beslist ook over de kleur, de soort en de regels voor screens, buitenzon- en windwering en/of rolluiken.

21.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

21.5 Als door de vergadering overeenkomstig tot het doen van een uitgave wordt besloten die niet uit de reserves van de vereniging kan worden voldaan, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Het besluit kan pas worden uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

21.6 Indien het in artikel 21.5 bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie, komen de kosten ten laste van de eigenaars in de verhouding van de breukdelen waarvoor zij tot de gemeenschap gerechtigd zijn.

Artikel 22. het bestuur, vertegenwoordiging van de vereniging

22.1 Het bestuur van de vereniging bestaat uit één bestuurder. De bestuurder wordt benoemd door de vergadering, al dan niet uit de

CONCEPT 01-08-2026

eigenaars. De bestuurder wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.

22.2 Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt dan wel de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en beheert het bestuur de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

22.3 Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging tegenover derden.

22.4 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
Deze regeling heeft externe werking en geldt dus ook tegenover (rechts)personen die rechtshandelingen aangaan met de vereniging.

22.5 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd. Daarbij geldt dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter.

22.6 Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere eigenaar desgevraagd alle inlichtingen te verstrekken betreffende het beheer van het gebouw en van de fondsen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van de administratie van de vereniging (waaronder in ieder geval correspondentie, notulen, bankafschriften, offertes, overeenkomsten, facturen, polissen, vergunningen en beschikkingen). Het bestuur geeft de eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de boeken, registers en bescheiden die door hem zijn ingezien.

Artikel 23. wijziging van de akte

23.1 Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.

23.2 In afwijking van het in artikel 23.1 bepaalde kan een wijziging van de akte ook geschieden met medewerking van het bestuur, onder de voorwaarde dat dit plaatsvindt op grond van een besluit van de vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt.

23.3 In de oproeping tot de in artikel 23.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte

CONCEPT 11-09-2026

wordt voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping moet worden gevoegd.

23.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen.

23.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging wordt behandeld hebben gedaan, moeten ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

23.6 Het bepaalde in de artikelen 23.4 en 23.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

23.7 Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b van het Burgerlijk Wetboek in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

23.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.

23.9 Voor een wijziging van de akte is de toestemming nodig 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), en, als 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.

23.10 Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het kadaster. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering zoals bedoeld in artikel 23.2, wordt de notariële akte waarbij het bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

Artikel 24. ondersplitsing, opheffing splitsing en ontbinding vereniging

24.1 De bevoegdheid tot ondersplitsing zoals bedoeld in artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, is uitgesloten.

24.2 Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het kadaster, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:143 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 25. geschillenbeslechting

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 via arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

Artikel 26. benoeming eerste bestuurder

Tot bestuurder van de vereniging wordt benoemd: de Gerechtigde sub 2.a. voornoemd.

Artikel 27. slotbepaling

CONCEPT 31-08-2026

Al het vorenstaande geldt voor zover bij een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

Vestiging erfdienstbaarheid van overpad

Ten behoeve van, en ten laste van, over en weer, van de gedeelten poort waarop de appartementen, kadastraal bekend gemeente Boskoop sectie D, complexaanduiding 6455-A, index 1 en kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie D, complexaanduiding 6456-A, index 1 en 2, recht geven, wordt gevestigd het recht van overpad, om te komen van, en te gaan naar, via vorenbedoelde poort, de achtergelegen schuren en tuinen vanaf de openbare weg.

De gerechtigden tot de grond waarop de poort is gelegen zullen te allen tijde ongehinderde doorgang verlenen voor hen die een appartementsrecht in het complex in eigendom hebben casu quo huren/gebruiken waaraan het gebruiksrecht van de achtergelegen tuin of schuur is gekoppeld.

De gerechtigden tot de poort zijn bevoegd de poort af te sluiten door middel van een deur of hekwerk. In dat geval dienen ze een toegangssleutel of tag voor de toegang ter beschikking te stellen aan de andere gebruikers van de tuin(en) schu(u)r(en) aan de achterzijde van het gebouw.

De overtreder van deze bepaling verbeurt ten behoeve van de eigenaar van het andere appartement een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd euro per dag voor iedere overtreding, welke boete is verschuldigd door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.

De eigenaren van de appartementen kadastraal bekend gemeente Boskoop sectie D, complexaanduiding 6455-A, index 1 en kadastraal bekend gemeente Boskoop sectie D, complexaanduiding 6456-A, index 1 en 2, zijn verplicht bij overdracht van het betreffende appartementsrecht bovenstaande verplichting aan de nieuwe verkrijger op te leggen, zodanig dat iedere opvolgende eigenaar daaraan gebonden zal zijn, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), welke boete ten behoeve van de eigenaar/eigenaren van het andere appartement/de andere appartementen zal verschuldigd zijn door het enkele feit der niet-nakoming; zullende op verbeurte van gelijke boete het in dit artikel bepaalde woordelijk in iedere akte van overdracht moeten worden opgenomen."

Rechtskeuze

Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

Bijlagen

Dit zijn de bijlagen:

- de volmachten;
- toestemming hypotheekhouder;
- de splitsingstekening;
- het document toekenning complexaanduiding door het kadaster;
- de uitwerking breukdelen.

Slot

Waarvan akte is verleden te Alphen aan den Rijn, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan hen opgegeven en

CONCEPT 11-08-2020

toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor hen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.
De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

CONCEPT 11-08-2026