

 <b>Notariskantoor Lautenbach</b>  Kerklaan 11 1961 GA Heemskerk Tel. 0251-203203	Ingeschreven Kadaster 3 februari 12009, In register HYP 4, deel 56145, nummer 196
--	--

16476ew/spl/Gerrits/Soest

## SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, twee februari tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Mr Isabeau Jeannette Klazina ———  
 Lautenbach, hierna te noemen: notaris, waarneemster van de met verlof afwezige Mr Harko Lubertus ———  
 Harm Lautenbach, notaris gevestigd te Heemskerk: ———  
 de heer **Arnoldus GERRITS**, wonende 3712 BW Huis ter Heide, gemeente Zeist, Beukbergenplein 56A,  
 geboren te Beverwijk op negen maart negentienhonderd negenenvijftig, zich legitimerende met zijn ———  
 paspoort, nummer NH6369682, afgegeven te Zeist op zeventwintig januari tweeduizend vijf en in ———  
 algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt gehuwd- en samenwonende met ———  
 Mevrouw Johanna Catharina DE WINTER, ———  
 ten deze handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van- en als zodanig op grond  
 van het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met ———  
 beperkte aansprakelijkheid: **Gerrits Installatietechniek B.V.**, statutair gevestigd te Beverwijk, feitelijk —  
 adres Gooiland 17, 1948 RC Beverwijk en sinds zeven juni tweeduizend een ingeschreven in het ———  
 Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 34057148 en wel in haar —  
 hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van- en als zodanig op grond van het bepaalde in haar —  
 statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: —  
**GERRITS PROJECTEN B.V.**, statutair gevestigd te Beverwijk, feitelijk adres Gooiland 17, 1948 RC —  
 Beverwijk, eveneens sinds zeven juni tweeduizend een ingeschreven in voormeld handelsregister en wel —  
 onder nummer 34136556, ———

hierna te noemen: de 'gerechtigde'. ———  
 De comparant, handelende als gemeld, verklaarde: ———

### A. REGISTERGOED/EIGENDOMSVERKRIJGING

De gerechtigde is eigenaar van de (aan elkaar grenzende) **percelen kadastraal bekend** ———  
**gemeente SOEST, sectie K nummers 113, 130, 4800 en 4799**, respectievelijk groot zes are —  
 eenenveertig centiare, twee are vijfenveertig centiare, een are zevenenzestig centiare en vier are —  
 achtendertig centiare, of totaal groot veertien are eenennegentig centiare, thans volgens de —  
 omschrijving in na te melden, in de openbare registers laatst ingeschreven akten tot levering —  
 bestaande uit respectievelijk: ———

- het kantoorpand met bovenwoning, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden plaatselijk —  
 bekend **Koninginnelaan 26 en 28, 3762 DE Soest;** ———
- het woon/winkelhuis met schuur, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden plaatselijk —  
 bekend **Koninginnelaan 24B en 24C, 3762 DE Soest;** ———
- het woon/winkelpand met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend —  
**Koninginnelaan 24A, 3762 DE Soest;** ———

- het kantoorpand met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend **Koninginnelaan 24, 3762 DE Soest**, tezamen hierna ook te noemen: het gebouw, welk gebouw zal worden gerenoveerd, heringericht en verbouwd tot vier (4) bedrijfsruimten met negen (9) bovenwoningen, terwijl
    - een op de tweede en derde verdieping te situeren, geheel nieuw te bouwen bovenwoning zal worden gerealiseerd, zodat er in het complex totaal tien woningen zullen zijn en
    - de bijgelegen grond zal worden heringericht/bestraat ten behoeve van vierentwintig (24) parkeerplaatsen en zal worden voorzien met een gemeenschappelijke fietsenberging.
- De gerechtigde verkreeg de eigendom van voorschreven registergoed, voor wat betreft:
- voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummers 113 en 4799 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier december tweeduizend zes, in register Hyp 4, deel 51113, nummer 175, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, diezelfde dag voor een waarnemer van mr. P.J.G. Erkens, notaris gevestigd te Utrecht verleden;
  - voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 130 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op tien april tweeduizend zes, in register Hyp 4, deel 13462, nummer 108, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, zeven april tweeduizend zes voor genoemde notaris mr. P.J.G. Erkens verleden;
  - voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 4800 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier december tweeduizend zes, in register Hyp 4, deel 51113, nummer 171, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, eveneens vier december tweeduizend zes voor genoemde waarnemer van mr. P.J.G. Erkens verleden.

**B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten, beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, welke:

- **ten aanzien van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 113** zijn ontstaan op grond van de akte tot levering, twee mei negentienhonderd vierennegentig voor mr. H. Beugelink, notaris ter standplaats Leerdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op drie mei negentienhonderd vierennegentig, in deel 7996, nummer 11, waarbij terzake het volgende is bepaald, woordelijk luidende:

*”A. In het bij deze verkochte registergoed of enig gedeelte daarvan, zal gedurende een periode van twintig achtereenvolgende jaren na heden, nimmer mogen worden gevestigd of gedreven een bankbedrijf, spaarbankbedrijf, kassierbedrijf, assurantiebedrijf als hoofd- of nevenbedrijf in de ruimste zin, een reisbureau noch de effecten- en/of geldhandel mogen worden uitgeoefend of een kantoor of een agentschap van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie of haar rechtsopvolger.*

- B. Bij overtreding van één of meer van de bepalingen van het hiervoor onder A. vermelde, zal de eigenaar van of een ander zakelijk gerechtigde tot het verkochte registergoed of een gedeelte daarvan voor iedere overtreding, hoe gering ook, ten behoeve van de verkoopster, de Coöperatieve Rabobank Soest B.A., en bij het niet meer bestaan van die vereniging ten behoeve en ten keuze van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te Amsterdam, verbeuren een onmiddellijk opeisbare niet voor matiging door de rechter vatbare boete van ÉÉNHONDERDDUIZEND GULDEN (f 100.000,-), zulks onverminderd het recht van de Coöperatieve Rabobank Soest B.A., en bij het niet meer bestaan van die vereniging ten behoeve en ten keuze van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te Amsterdam, om zo nodig te vorderen, dat de verboden bedrijfsvoering onmiddellijk wordt beëindigd en dat eventueel reeds geleden of opkomende schade volledig wordt vergoed. De koper en de hem opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht van het*

registergoed zullen aansprakelijk zijn voor overtreding, tijdens de duur van hun eigendom of zakelijk genotsrecht door wie ook gepleegd.

C. De koper en de hem opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig zijn.

Het hierboven bepaalde onder A, B en C alsmede al het in het onderhavige lid bepaalde zullen bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het gehele of van een gedeelte van het bij deze verkochte registergoed aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht ten behoeve van de verkoopster, de Coöperatieve Rabobank Soest B.A., en bij het niet meer bestaan van die vereniging ten behoeve en ten keuze van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te Amsterdam, moeten worden opgelegd, bedongen en aangewonnen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare niet voor matiging door de rechter vatbare boete van EENHONDERDDUIZEND GULDEN (f 100.000,-) ten behoeve van de verkoopster, de Coöperatieve Rabobank Soest B.A., en bij het niet meer bestaan van die vereniging ten behoeve en ten keuze van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te Amsterdam.”;

- **onder andere ten aanzien van voormeld perceel (thans) kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 4799 (afkomstig uit de nummers 132 en 131) zijn genoemd in de aan voormelde akte tot levering vier december tweeduizend zes verleden voorafgaande akte tot levering eveneens vier december tweeduizend zes voor een waarnemer van genoemde notaris mr. P.J.G. Erkens verleden, in welke akte het hierna volgende werd vermeld, woordelijk luidende:**

”Met betrekking tot aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het verkochte, wordt verwezen naar de onder B genoemde akte tot levering van registergoed II en III waarin woordelijk staat vermeld:

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

Met betrekking tot het hiervoor onder A.1. omschreven registergoed wordt voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen verwezen naar de akte van transport op zesentwintig november negentienhonderd zesentwintig verleden voor de destijds te Soest standplaats hebbende notaris A.O. Dammers, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Amersfoort, in deel 660, nummer 59 en waarin ondermeer woordelijk is bepaald:

”Op het verkochte mag nimmer een café met vergunning tot verkoop van sterke drank in het klein worden ingericht, gevestigd of gehouden worden, welke verbodsbepaling ten deze wordt gevestigd als altijddurende erfdienstbaarheid ten laste van het hierbij verkochte en ten behoeve van het bij verkoopers in eigendom verblijvende gedeelte van sectie H nummer 4130 der Gemeente Soest en ten behoeve van sectie H nummer 3387 der Gemeente Soest.”

**en in welke akte verder nog het hierna volgende werd vermeld, woordelijk luidende:**

”Met betrekking tot het hiervoor onder A.2.en A.3. omschreven registergoed wordt voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen verwezen naar de akte van transport op twee september negentienhonderd veertig verleden voor de destijds te Soest standplaats hebbende notaris A.O. Dammers, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Amersfoort op twee september negentienhonderd veertig in deel 892 nummer 93, waarin onder meer woordelijk is bepaald:

”In de bij deze verkochte percelen zal of zullen nimmer een zaak of zaken in meubelen, stoffeering, manufacturen, heeren- en of damesmode artikelen, of vakkleding, of in een of meer dezer artikelen gevestigd, gedreven of gehouden mogen worden, zulks op verbeurte eener terstond opvorderbare boete van vijfduizend gulden voor elke overtreding of niet nakoming ten behoeve van den verkooper in deze, zijne erven of rechtsverkrijgenden, onverminderd de verplichting van den nalatige om hetgeen in strijd met de bepaling is of wordt verricht of gedaan terstond te staken.

*Bij elke geheele of gedeeltelijke overdracht van het bij deze akte verkochte zal de hiervoren —  
gemaakte verbodsbepaling, alsmede deze bepaling aan den nieuwe verkrijger moeten worden —  
bedongen en aangenomen; zulks op verbeurte door den koper en iederen opvolgenden —  
eigenaar die dit verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen, van eene —  
onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend gulden ten behoeve van den verkooper in deze, —  
zijne erven of rechtsverkrijgenden.*

*De hiervoren gemelde verbodsbepaling wordt daarenboven ten deze gevestigd als —  
erfdienstbaarheid ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve van het aan den verkooper —  
toebehoorend perceel sectie H nummer 5232 der Gemeente Soest. Voorts wordt ten deze —  
gevestigd de erfdienstbaarheid van pad om te kunnen komen en gaan van en naar de —  
Koninginnelaan ten behoeve van sectie H nummer 5550 der gemeente Soest en ten laste van —  
sectie H nummers 5551 en 5552 der Gemeente Soest, welk recht moet worden uitgeoefend over —  
het bestaande pad en door de bestaande poort, zullende van dit recht van pad ook gebruik —  
gemaakt mogen worden met fietsen, bakfietsen en handkarren.”*

**- ten aanzien van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 130**

blijken uit de aan voormelde op zeven april tweeduizend zes verleden akte tot levering —  
voorafgaande akte tot levering eveneens zeven april tweeduizend zes voor genoemde notaris mr. —  
P.J.G. Erkens verleden, waarin het hierna volgende is vermeld, woordelijk luidende: —

” Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar een akte van —  
transport op twee september negentienhonderd veertig voor de destijds te Soest standplaats —  
hebbende notaris A.O. Dammers verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de —  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amersfoort op diezelfde dag in —  
register Hypotheken 4, in deel 892 nummer 93, waarin woordelijk voorkomt: —

”Voorts wordt ten deze gevestigd de erfdienstbaarheid van pad om te kunnen komen en gaan —  
van en naar de Koninginnelaan ten behoeve van sectie H nummer 5550 (thans 6829) der —  
gemeente Soest en ten laste van sectie H nummers 5551 en 5552 der Gemeente Soest, welk recht —  
moet worden uitgeoefend over het bestaande pad en door de bestaande poort, zullende van dit —  
recht van pad ook gebruik gemaakt mogen worden met fietsen, bakfietsen en handkarren.”

terwijl uit die akte verder blijkt dat de hiervoor eerder geciteerde, bij laatstgenoemde akte twee —  
september negentienhonderd veertig verleden als erfdienstbaarheid gevestigde bepalingen —  
houdende het niet vestigen van een zaak in meubelen, stoffering, manufacturen, heren en/of —  
damesmode-artikelen of vakkleding zijn vervallen bij akte de dato achtentwintig december —  
negentienhonderd achtentachtig voor notaris van Veeren verleden, bij afschrift overgeschreven ten —  
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op dertig december —  
negentienhonderd achtentachtig, in register Hypotheken 4, deel 6064, nummer 51; —

**- ten aanzien van voormeld perceel (thans) kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K —  
nummer 4800 (afkomstig van het nummer 131)** blijken uit eerdergemelde akte vier december —  
tweeduizend zes verleden, in welke akte inzake meergemelde, als erfdienstbaarheid gevestigde en —  
inmiddels vervallen verbodsbepalingen eveneens werd verwezen naar gemelde akte twee —  
september negentienhonderd veertig verleden en in welke akte eveneens de eerdergemelde —  
erfdienstbaarheid van pad werd genoemd.

**C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.**

**SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond —  
in appartementsrechten als bedoeld in Artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, onder —  
oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in —  
Artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit twee bladen bestaande tekening als bedoeld in Artikel 109, lid 2 —  
van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 38 de gedeelten van het gebouw met aanbehooren —  
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.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op negentien januari tweeduizend negen de verklaring afgegeven inzake vaststelling van het complexnummer voor het onderhavige complex; deze verklaring is gesteld op voormelde tekening en volgens deze verklaring is de complexaanduiding inzake gemeld in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende (onder)grond, een en ander zoals hiervoor onder A. omschreven: **gemeente SOEST, sectie K complexaanduiding 5220-A.**

**D. SPLITSINGSVERGUNNING/VERKLARING VAN WAARDELOOSHEID**

Van de gemeente Soest is op grond van artikel 3.2.2. van de bij besluit van de Raad van de Gemeente Soest vastgestelde "Huisvestingsverordening Soest 2008" een vergunning vereist om tot splitsing in appartementsrechten over te gaan ten aanzien van gebouwen tevens bevattende woonruimte met uitzondering van nieuw te bouwen woonappartementen. De toestemming om tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten over te gaan is door Burgemeester en Wethouders van Soest verleend op zes januari van dit jaar onder kenmerk P&B/56331 waarvan gebruik dient te worden gemaakt binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden.

De in opdracht van de gemeente Soest in de Openbare Registers onder nummer 8 ingeschreven publiekrechtelijke beperking heeft betrekking op het (ver)bouwen zonder bouwvergunning; de betreffende bouwvergunningen zijn inmiddels door de gemeente Soest verleend onder nummer 070678 (de dato elf maart tweeduizend acht inzake de huisnummers 24/24A Koninginnelaan, 3762 DE Soest) en onder nummer 080288 (de dato vierentwintig november tweeduizend acht inzake de overige huisnummers 24B tot en met 28 Koninginnelaan, 3762 DE Soest), zodat ten aanzien van die beperking de verklaring van waardeloosheid van het betreffende feit ter verwijdering van de betreffende aantekening in de openbare registers kan worden ingeschreven en toegepast.

**E. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

Inzake voormeld registergoed is krachtens akte vier december tweeduizend zes voor genoemde waarnemer van notaris mr. P.J.G. Erkens verleden ten behoeve van de naamloze vennootschap **FGH Bank N.V.**, gevestigd te Utrecht op diezelfde dag, in voormelde openbare registers, in register Hyp 3, deel 51703, nummer 68, een hypotheek ingeschreven in hoofdsom groot **vier miljoen euro (€4.000.000,-)** op grond van welke akte tevens hypotheek werd verleend op het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 4864 en de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 4866-A, appartementsindexnummers 1, 2 en 3.

Van de toestemming van voormelde hypotheekhouder om tot bedoelde splitsing in appartementsrechten over te gaan blijkt uit de aan deze akte gehechte brief van die hypotheekhouder.

**F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende achtendertig (38) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte (winkel met aanhorigheden) gelegen op de begane grond van gemeld complex en plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 28, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 1**, uitmakende het onverdeeld eenduizend eenhonderddrieënzestig/tienduizendste (1.163/10.000ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de vier bedrijfsruimten plaatselijk bekend als Koninginnelaan 24, 2401, 26 en 28, 3762 DE Soest en de tien bovenwoningen plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2402, 2403, 2404, 2405, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605 en 2606, 3762 DE Soest, met ondergrond en bijgelegen grond waarop vierentwintig (24) parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke fietsenberging met toegangsterrein ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummers 113, 130, 4799 en 4800, respectievelijk groot zes are eenenveertig centiare, twee are vijfenviertig centiare, vier are achtendertig centiare en een are zevenenzestig centiare of totaal groot veertien are eenennegentig centiare;

2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte (winkel met aanhorigheden) gelegen op de begane grond van gemeld complex en plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 26, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 2**, uitmakende het onverdeeld zeshonderdzevenenveertig/tienduizendste (647/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte (winkel met aangrenzende bergingen, buitenruimte en verdere aanhorigheden) gelegen op de begane grond van gemeld complex en plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2401, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 3**, (eveneens) uitmakende het onverdeeld zeshonderdzevenenveertig/tienduizendste (647/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte (winkel met aangrenzende berging en verdere aanhorigheden) gelegen op de begane grond van gemeld complex en plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 24, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 4**, uitmakende het onverdeeld eenduidend zeshonderddrieënzestig/tienduizendste (1.663/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de eerste verdieping van gemeld complex en plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2601, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 5**, uitmakende het onverdeeld driehonderdzevenennegentig/tienduizendste (397/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de eerste verdieping van gemeld complex met aangrenzende buitenruimte plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2602, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 6**, uitmakende het onverdeeld vierhonderdzesentwintig/tienduizendste (426/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de eerste verdieping van gemeld complex plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2603, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 7**, uitmakende het onverdeeld zeshonderdtweënzestig/tienduizendste (662/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de eerste verdieping van gemeld complex met aangrenzende berging en buitenruimte plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2403, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 8**, uitmakende het onverdeeld zevenhonderdtweëntwintig/tienduizendste (722/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de eerste verdieping van gemeld complex met aangrenzende buitenruimte plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2402, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 9**, uitmakende het onverdeeld

- zevenhonderdvierennegentig/tienduizendste (794/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
10. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de (nieuw te bouwen) woning op de tweede verdieping van gemeld complex met zolder op de derde verdieping plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2606, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 10**, uitmakende het onverdeeld vijfhonderdtwaalf/tienduizendste (512/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  11. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de tweede verdieping van gemeld complex met zolder op de derde verdieping plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2604, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 11**, uitmakende het onverdeeld driehonderdtweëntachtig/tienduizendste (382/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  12. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de tweede verdieping van gemeld complex met zolder op de derde verdieping plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2605, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 12**, uitmakende het onverdeeld driehonderdzevenennegentig/tienduizendste (397/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  13. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de tweede verdieping van gemeld complex met aangrenzende buitenruimte en zolder op de derde verdieping plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2405, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 13**, uitmakende het onverdeeld vierhonderdzesentachtig/tienduizendste (486/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  14. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de (door renovatie, herinrichting en verbouwing te ontstane) woning op de tweede verdieping van gemeld complex met aangrenzende buitenruimte en zolder op de derde verdieping plaatselijk aan te duiden als Koninginnelaan 2404, 3762 DE Soest, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 14**, uitmakende het onverdeeld vijfhonderdvierenzeventig/tienduizendste (574/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  15. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 15**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  16. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 16**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  17. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 17**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven gemeenschap;
  18. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K,**



29. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 29**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
30. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 30**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
31. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 31**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
32. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 32**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
33. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 33**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
34. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 34**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
35. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 35**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
36. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 36**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
37. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 37**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
38. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de ——— begane grond van gemeld complex, **kadastraal bekend gemeente SOEST, sectie K, complexaanduiding 5220-A, appartementsindexnummer 38**, uitmakende het onverdeeld tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel in de hiervoren onder 1 omschreven — gemeenschap;
- welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de ——— gerechtigde, terwijl de fietsenberging is bestemd tot gemeenschappelijk gebruik door de tot de ——— appartementsrechten inzake een woning gerechtigden. ———

**G. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld en verder door het doen inschrijven van een afschrift van deze akte op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 112, lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in Artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek door ten deze (met uitzondering van de bijbehorende annex en onder de hierna vast te stellen wijzigingen en/of aanvullingen) van toepassing te verklaren de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op achttien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 11529, nummer 80.

**H. UITWERKING MODELREGLEMENT**

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn hiervoor onder F sub 1 tot en met 38 bij de omschrijving van de appartementsrechten vermeld.

De aandelen in de gemeenschap van voormelde (in principe, met uitzondering van de parkeerplaatsen, voor verkoop bestemde) appartementsrechten zijn vastgesteld op grond van de daarvoor vastgestelde koop-/aanneemsommen; bij de betreffende berekening van de koop-/aanneemsommen werden uiteraard ook de oppervlakten van de tot de appartementsrechten behorende, tot gebruik bestemde gedeelten betrokken; een en ander herleid tot tienduizend (10.000) eenheden.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor de op de begane grond gelegen privé-gedeelten: bedrijfs-/winkelruimte respectievelijk parkeerplaats en voor elk der overige op de verdiepingen gelegen privé gedeelten: woning (eventueel met berging(en) en/of buitenruimte) voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Koninginnelaan 24 tot en met 28, 3762 DE Soest.

De vereniging is gevestigd te Soest, doch kan elders kantoor houden."

Het kantooradres van de vereniging is (thans) het kantoor/bedrijfsadres van gerechtigde Gooiland 17, 1948 RC Beverwijk.

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen is voor elk appartementsrecht gekoppeld aan de teller van het breukdeel inzake voormelde onverdeelde aandelen, zodat de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 eenduizend eenhonderddrieënzestig, de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 2 en 3 elk zeshonderdzevenenveertig en de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 eenduizend zeshonderddrieënzestig stemmen enzovoorts kunnen uitbrengen, zodat er totaal tienduizend stemmen kunnen worden uitgebracht.

**I. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT**

Artikel 8

Lid 4 van dit artikel wordt vervangen door:

"Ondersplitsing van een appartementsrecht is slechts toegestaan met toestemming van de Vereniging van Eigenaren, die aan een toestemming voorwaarden kan verbinden."

Ter aanvulling op- en eventueel afwijkend van het modelreglement worden toegevoegd worden de volgende extra leden:

- ”5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van eventueel aan de straatzijde (de Koninginnelaan te Soest) ten behoeve van de winkels aangebrachte luifels uitsluitend voor rekening van de eigenaar(s) van de bedrijfs-/winkelruimten komen elk voor wat betreft het voor zijn/hun bedrijfs-/winkelruimte gelegen gedeelte; ook terzake mogelijk aan de gemeente Soest verschuldigde precario is geheel voor rekening van de eigenaar van de betreffende bedrijfs-/winkelruimte.
6. De kosten van onderhoud en vernieuwing inzake de terrassen/buitenruimten met (terras)afscheidings, bijbehorende (hemel)waterafvoeren en van het betreffende schilderwerk (zowel uit- als inwendig) komen geheel voor rekening van elk der afzonderlijke eigenaren voor zover het de (privé)gedeelten inzake zijn appartementsrecht betreft; de buitenruimten/terrassen dienen zodanig te worden ingericht en onderhouden dat er geen lekkages en bijvoorbeeld door te zware belasting andere schade aan gedeelten inzake de (eventueel) daaronder gelegen bouwlagen zou(den) kunnen ontstaan; de afvoeren/afvoerputten van de buitenruimten/terrassen dienen in dit kader tenminste eens per jaar te worden schoongemaakt, bij schade en/of lekkages door achterstallig onderhoud komen de kosten van herstel geheel voor rekening van de veroorzaker. Het bestuur van de vereniging is bevoegd om de schoonmaak- en eventuele herstelwerkzaamheden aan de betreffende dakbedekkingen, afvoeren/afvoerputten zo nodig door derden te laten verrichten en de kosten te verhalen op de eigenaar van het appartementsrecht die terzake in gebreke is gebleven.”

#### Artikel 10

Toegevoegd wordt lid 5, luidende:

- ”5. Het reservefonds zal worden gevormd uit de in artikel 11 van dit reglement vermelde (maandelijks) aan de vereniging verschuldigde voorschotbijdrage waarvan de hoogte door de vergadering zal worden vastgesteld, door daarvan een substantieel gedeelte voor het reservefonds te reserveren, welk reservefonds mede bestemd is voor het vervangen/onderhoud van het dak van het gebouw.”

#### Artikel 22

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

“In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaren/gebruikers van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimten, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen welke door hen in verband met de door hen gevoerde bedrijfsuitoefening noodzakelijk worden geacht, tenzij deze (naams- of reclame-) aanduidingen door de vereniging van appartements-eigenaars en een door haar aangewezen (onafhankelijke) derde geacht worden dusdanig evident niet te stroken met het uiterlijk van het complex en mits deze

- niet boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) uitsteken en
- geen licht naar boven uitstralen.”

#### Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

“Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.”

#### **J. BENOEMING**

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars; deze benoeming geldt voor periode welke eindigt op de datum waarop voormelde vereniging van eigenaars voor de eerste maal een vergadering houdt, waarbij de eerste bestuurder echter opnieuw tot bestuurder kan worden benoemd.

**K. EERSTE BOEKJAAR**

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

**L. SLOTBEPALINGEN****Volmacht**

Tenslotte verklaarde de comparant, handelende als gemeld, bij deze volmacht te verlenen aan elk van de medewerkers van mij, notaris, alsmede aan Mevrouw Elisabeth GERRITS, bedrijfsleider, domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris, aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk, geboren te De Bilt op drie april negentienhonderd drieëntachtig, niet gehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NTF477J99, afgegeven te Zeist op vijftwintig juli tweeduizend acht, speciaal en uitsluitend om voormelde, bij/tengevolge van deze akte ontstane appartementsrechten voor en namens gerechtigde ingevolge de daartoe door gerechtigde te sluiten koopovereenkomsten te verkopen en te leveren, zulks op de bedingen en voorwaarden van die overeenkomsten en de daartoe op basis van die overeenkomsten op te stellen akten tot levering, de betreffende koopsommen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen en de daartoe benodigde akten en eventueel benodigde andere stukken te doen opmaken en voor zover nodig te doen verlijden en te tekenen.

**Domiciliekeuze**

Terzake van de uitvoering van het in deze akte bepaalde wordt door comparant, handelende als gemeld, woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**WAARVAN AKTE** in minuut opgemaakt is verleden te Heemskerk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van het hiervoor vermelde identiteitsbewijs.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard vooraf van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ondertekend, eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, om twaalf uur vijfenveertig.