

Vandaag, @, verschijnt voor mij, @ Pieter Remco Alsema, notaris te Hoorn:

@

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: SCHOLTENS PROJECTEN B.V., statutair gevestigd te Wognum, met adres: Geert Scholtenslaan 10, 1687 CL Wognum (correspondentie-adres Postbus 18, 1687 ZG Wognum), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36041275, hierna te noemen: "ondernemer".

Bijlagen

Overeenkomstig hetgeen in deze akte is vermeld, zullen aan de akte de navolgende stukken worden gehecht:

- kopie legitimatiebewijs;
- splitsingstekening;
- berekening breukdelen.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart:

Inleiding

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

1. dat de ondernemer eigenaar is van:
  - percelen bouwgrond gelegen te Hoorn, Maelsonstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummer @7716, groot (ongeveer) één hectare, vijf are en zeven centiare, nummer @, groot (ongeveer) drie are en dertig centiare, aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 7193, groot tweeëndertig centiare (32 ca);  
belast met het hierna nader te omschrijven zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweeënnegentig,
2. dat de ondernemer de eigendom van het registergoed heeft verkregen door de inschrijving in de registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register hypotheek 4 deel @ nummer @ van het afschrift van een akte van

verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de rechten om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, @ verleden voor @P.R. Alsema, notaris te Hoorn;

3. dat door de ondernemer op het hiervoor omschreven registergoed zal worden gebouwd een woontoren en een aantal woongebouwen met een parkeergarage en bergingen ondergronds alsmede gemeenschappelijke gedeelten en parkeerplaatsen op het omliggende terrein, hierna ook te noemen: "het gebouw".
4. dat het registergoed is niet bezwaard met hypothecaire inschrijvingen of inschrijvingen van beslagen.
5. dat voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning nodig is van de gemeente.
6. Op de in de splitsing betrokken registergoederen rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.
7. bij akte, mede op heden voor mij, notaris, verleden, heeft de ondernemer de eigendom van voormelde percelen en de hiervoor bedoelde opstal gesplitst in de vijf (5) navolgende appartementsrechten:
  1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woontoren van het in de splitsing betrokken complex, omvattende een commerciële ruimte, @ woonappartementen, @ bergingen en gemeenschappelijke ruimten met toebehoren, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;
  2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woongebouw van het in de splitsing betrokken complex omvattende @ woonappartementen, @ bergingen en gemeenschappelijke ruimten met toebehoren, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2;
  3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woongebouw van het in de splitsing betrokken complex omvattende @ woonappartementen, @ bergingen en gemeenschappelijke ruimten met toebehoren, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, kadastraal bekend

- gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woongebouw van het in de splitsing betrokken complex omfattende @ woonappartementen, @ bergingen en gemeenschappelijke ruimten met toebehoren, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4;
  5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van honderd vijfenzeventig (175) parkeerplaatsen in de ondergrondse stallingsgarage van het in de splitsing betrokken complex, een en ander met toebehoren, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @\_\_\_A, appartementsindex 5.
5. dat bij gemelde akte van splitsing in appartementsrechten is:
    - opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "**Vereniging van Eigenaars @ " gevestigd** te Hoorn;
    - opgenomen een reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; dit reglement omvat alle bepalingen, voorzover daarvan bij de akte van splitsing niet wordt afgeweken, van het door de Koninklijke Notariële Broederschap vastgestelde Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, uitgave januari tweeduizendzes, zoals vastgelegd in een akte verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, op zeventien januari tweeduizend zes, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Alkmaar op achttien januari tweeduizend zes in deel 11529 nummer 80.
  6. dat de ondernemer bij deze wenst over te gaan tot splitsing van:
    - het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woontoren van het in de splitsing betrokken complex, omfattende een commerciële ruimte, @ woonappartementen, @ bergingen en gemeenschappelijke ruimten met toebehoren, gelegen aan de De Maelsonstraat te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1, hierna te noemen: "het hoofdappartementsrecht";
 in (onder)appartementsrechten in de zin van artikel 107 Boek 5 van het Burgerlijk

Wetboek.

7. dat het registergoed is niet bezwaard met hypothecaire inschrijvingen of inschrijvingen van beslagen.
8. dat voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning nodig is van de gemeente.

#### Splitsing in (onder)appartementsrechten

De ondernemer wenst over te gaan tot de splitsing van het hoofdappartement in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit @één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers @ tot en met @ de gedeelten van het gebouw met aanbehoren 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 te Apeldoorn heeft op @ een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Hierop is door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op @ de aantekening gesteld, dat voor het in de splitsing te betrekken hoofdappartementsrecht de complexaanduiding blijft @A-1.

Blijkens een verklaring op de tekening heeft de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ de tekening, na vaststelling van de complexaanduiding, in bewaring genomen onder depotnummer 2017@\_\_\_\_\_.

#### Omschrijving appartementsrechten

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart voorts met betrekking tot de voorgenomen splitsing in (onder)appartementsrechten:

- A. dat onder (onder)appartementsrechten moet worden verstaan: het uitsluitend recht op gebruik casu quo bewoning van de ruimten zoals deze staan aangegeven op bovenbedoelde tekening tevens omvattende een nader aan te geven aandeel in de gemeenschap;

- B. dat het hoofdappartementenrecht zal omvatten de volgende appartementenrechten:
1. het (onder)appartementenrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementenindex @;
  2. het (onder)appartementenrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging @in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementenindex @;
  3. het (onder)appartementenrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementenindex @;
  4. het (onder)appartementenrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementenindex @;
  5. het (onder)appartementenrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementenindex @;
  6. het (onder)appartementenrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementenindex @;

7. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
8. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
9. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
10. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
11. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
12. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
13. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het

gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;

14. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;

15. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de @ verdieping van het gebouw, met berging in de kelder, gelegen aan de Maelsonstraat @ te Hoorn kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;

enzovoorts

Vaststelling reglement van splitsing

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze over te gaan tot de splitsing in (onder)appartementsrechten op de wijze, zoals hiervoor vermeld, de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars. Dit reglement omvat alle bepalingen, voorzover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, van het door de Koninklijke Notariële Broederschap vastgestelde Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten, uitgave januari tweeduizendzes, zoals vastgelegd in een akte verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, op zestien mei tweeduizend zes, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Alkmaar op zestien mei tweeduizend zes in deel 11575 nummer 42, welke bepalingen met uitzondering van die welke zijn opgenomen in de annex, beschouwd worden als in dit reglement woordelijk te zijn opgenomen.

Aanvullingen en wijzigingen ten opzichte van het Modelreglement

Gerechtigdheid eigenaars

Artikel 8

Artikel 8 lid 1 wordt aangevuld als volgt:

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel, waarvan de noemer telkens @ bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:
  - appartementsrecht met index @, teller @;
  - appartementsrecht met index @, teller @;
  - appartementsrecht met index @, teller @;
  - appartementsrecht met index @, teller @;
  - appartementsrecht met index @, teller @;
  - appartementsrecht met index @, teller @;

Enzovoorts.

De breukdelen zijn, bij benadering, vastgesteld op basis van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

Artikel 8 lid 2 wordt aangevuld als volgt:

Het in de vorige zin bepaalde met betrekking tot de baten geldt niet met betrekking tot de uitkeringen van de assuranties die overeenkomstig artikel 15 zijn gesloten, tot welke assurantie-uitkeringen de appartementseigenaren zijn gerechtigd naar rato van de onderlinge verhouding van de waarde van alle appartementsrechten, zoals die verhouding door de appartementseigenaren tezamen zal worden vastgesteld, danwel, bij gebreke van overeenstemming dienaangaande, door de betreffende assuradeur en/of een door deze assuradeur aan te wijzen deskundige.

De kosten verbonden aan onderhoud, reparatie, vernieuwing en schoonhouden van de corridors, hallen, gangen en lift (met liftschacht) (de kosten van verlichting en elektriciteitsverbruik van de lift daaronder begrepen) komen voor rekening van de alle appartementseigenaren.

Tevens wordt toegevoegd lid 5:

5. Voor zolang de ondernemer eigenaar is van één of meer privé-gedeelten die ofwel nog niet zijn opgeleverd voor bewoning of gebruik, danwel nog niet daadwerkelijk in gebruik zijn genomen, doch maximaal voor een termijn van twee (2) jaren na oplevering van het gebouw, is de ondernemer voor die betreffende



appartementenrechten alleen gehouden bij te dragen aan de kosten voor de verzekeringen.

#### Artikel 9

- a. In tegenstelling tot hetgeen is bepaald in artikel 9 sub h van het Modelreglement, behoren de aldaar vermelde verwarmingskosten niet tot de schulden van de gezamenlijke eigenaars, omdat elk privé-gedeelte is voorzien van een afzonderlijke aansluiting op de nutsvoorzieningen en van een eigen centrale-verwarmingsinstallatie.  
De kosten van licht en elektra in de kelder, de (fiets)bergingen en parkeerplaatsen zijn wel gemeenschappelijk.
- b. De schulden en kosten, verband houdende met het buitenschilderwerk en het gevelonderhoud worden uitsluitend gedragen en betaald door de eigenaar(s) die het gebruik heeft (hebben) van de direct achter het desbetreffende deel van de gevel gelegen privé-gedeelte(n).
- c. De schulden en kosten verbonden aan de overige gemeenschappelijke zaken, die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, worden gedragen en betaald door de desbetreffende eigenaar of desbetreffende groep eigenaars en wel voor het geheel, respectievelijk in breukdelen als bepaald in sub d van dit artikel.
- d. Tenzij anders is bepaald, geschiedt de omslag van de sub b en c bedoelde schulden en kosten over de desbetreffende eigenaar respectievelijk groep van eigenaars overeenkomstig een breuk, waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die appartementenrechten, als vastgesteld onder 1. hiervoor genoemd en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.

Aan dit artikel wordt toegevoegd;

- e. in afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras en de buitenruimte behorend tot het appartementenrecht met indexnummer @, die het recht heeft daarvan gebruik te maken.

#### Artikel 11

Het boekjaar, als bedoeld in artikel 11 lid 1 van het Modelreglement is gelijk aan het

kalenderjaar, met dien verstande, dat het eerste boekjaar aanvangt op de eerste dag van de maand, volgend op die waarop het eerste appartementsrecht voor gebruik wordt opgeleverd tot en met eenendertig december van het volgende jaar.

#### Artikel 12

In tegenstelling tot hetgeen is vermeld in artikel 12 lid 4 van het Modelreglement zal een eventueel positief verschil tussen de voorschotbijdragen en de definitieve bijdragen niet aan de eigenaars worden gerestitueerd, maar worden toegevoegd aan het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit.

#### Artikel 13

**Het in lid 1 van artikel 13 aangegeven minimumbedrag van tien euro (€ 10,00) wordt vervangen door het bedrag van vijftig euro (€ 50,00).**

#### Artikel 16

@Aan artikel 16 wordt toegevoegd lid 3:

3. De kleuren van de buitenzijde van het gebouw mag niet worden gewijzigd, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente Hoorn en slechts in overleg met de architect.

#### Artikel 17

Aan lid 1 sub f van artikel 17 wordt toegevoegd:

- de glaswasinstallatie.

Voorts wordt toegevoegd aan artikel 17:

5. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de (stads-)verwarming danwel de duurzame collectieve energie opwekkingsinstallatie (het zogenaamde "WKO"-systeem omvattende de bron(nen), de installatie, pompen, de leidingen) danwel de (gecombineerde) blokverwarming.

Eigenaren van een (onder)appartement zijn verplicht van deze voorzieningen gebruik te maken en warmte af te nemen conform hetgeen de vereniging van eigenaars danwel de desbetreffende exploitant, met wie een overeenkomst dient te worden gesloten, voorschrijft.

Eigenaren van een (onder)appartement zijn verplicht voor de levering van warmte en

koude met de exploitant van het hiervoor bedoelde zogenaamde "WKO"-systeem een leveringsovereenkomst (inclusief bijbehorende bijlagen algemene leveringsvoorwaarden, aansluitvoorwaarden en tarievenblad) te sluiten. Het is niet mogelijk voor de eigenaren van een (onder)appartement om de producten warmte en koude separaat af te nemen. Het is eigenaren van een (onder)appartement niet toegestaan om zelf een additionele Installatie te doen realiseren dan wel warmte en koude elders in te kopen.

#### Artikel 21

Aan artikel 21 lid 1 van het Modelreglement wordt de volgende zin toegevoegd:

Het is toegestaan om scootmobielen in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen op de daarvoor aangegeven plaatsen of zoals in de vergadering anders wordt beslist.

#### Artikel 22

Na lid 1 eerste zin van artikel 22 wordt toegevoegd de volgende zin: "De hoogte en het volume van de torens casu quo woongebouwen, die betrokken zijn in de onderhavige splitsing, mag niet worden gewijzigd door middel van enige opbouw".

Aan lid 2 van artikel 22 wordt na het woord "koelinstallaties" toegevoegd de woorden: "alarminstallaties met de daartoe behorende onderdelen".

Artikel 22 lid 2 van het Modelreglement wordt verder aangevuld met de volgende zinnen:

Aan het (onder)appartementsrecht met index 6 kan een bord/lichtbak en/of een luifel en/of zonnescerm worden bevestigd, indien aan de voorwaarden van de gemeente Hoorn wordt voldaan en de eventueel daartoe benodigde vergunningen door deze gemeente verleend zijn. Onder dezelfde voorwaarden is het toegestaan aan de zuidzijde van het (onder)appartementsrecht met index 6 een terras te hebben. De verbruiks-, onderhouds- en vervangingskosten van de in de vorige twee zinnen bedoelde voorzieningen komen voor rekening van de eigenaar van het (onder)appartementsrecht met index 6. Ten behoeve van (onder)appartementsrecht met index 6 zal op het terrein een reclamezuil/bewijzing geplaatst mogen worden, als extra aanduiding van de openbare weg naar de/het in (onder)appartementsrecht met index 6 gevestigde praktijkruimte/bedrijf/horeca-onderneming, een en ander in overleg met de gemeente.

In de toekomst zal de leverancier van alsmede de (eventueel gewijzigde) uitvoering - en de (eventueel gewijzigde) kleur van de zonneschermen uniform worden vastgesteld door de

vergadering een en ander eveneens voor wat betreft de constructie, uitvoering en kleur in overleg met de architect.

Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan.

#### Artikel 23

Artikel 23 lid 2 en lid 3 gelden ingeval van ondersplitsing van een bij deze akte ontstaan appartementsrecht, zodat in plaats van "eigenaar" gelezen dient te worden:

"ondereigenaar" en in plaats van "appartementsrecht" "onderappartementsrecht".

#### Artikel 25

De eerste zin van artikel 25 lid 1 wordt gewijzigd in: Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze bestemming is voor het appartementsrechten met indexnummers @ tot en met @: commerciële ruimte, mede omvattende de bestemming praktijkruimte en/of horeca-onderneming met terras; deze bestemming is voor de appartementsrechten met de indexnummers @ tot en met @: woonruimten met berging.

In de privé-gedeelten is het verboden een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van een kansspel. Daarnaast is het niet toegestaan de privé-gedeelten te gebruiken ten behoeve van verhuur als kortdurend logiesverblijf, zoals bijvoorbeeld een bed-and-breakfast of verhuur via "Air-bnb".

Toegevoegd lid 5 luidende:

5. Privé (dak)terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt. Hierop mogen nimmer zware plantenbakken, bouwsels, voorwerpen en dergelijke aard- en nagelvast worden aangebracht. Tevens mogen deze zaken niet zwaarder zijn dan 5,0 kN/m<sup>2</sup>, zulks ter voorkoming van schade aan de daken, alsmede de waterkerende en eventueel isolerende lagen. Indien wel iets dergelijks wordt aangebracht, kan dit alleen na toestemming van de vergadering van eigenaars.

Tevens zal op de (dak)terrassen geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeït dat de lichtopbrengst voor de belendende privé gedeelten niet meer optimaal is of schade kan toebrengen aan de waterkerende laag en eventueel isolerende lagen.

Schade welke aan gemeenschappelijk eigendom alsmede aan het privé eigendom van andere appartementseigenaren ontstaat door gebruik van (dak)terrassen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

#### Artikel 26

Artikel 26 lid 1 van het Modelreglement wordt vervangen door:

Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, veroorzaakt door bijvoorbeeld het lopen en/of het schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen, zoals vilt, kurk(ment), kurk(parket), parket, grindvloeren plavuizen, linoleum en dergelijke verboden, tenzij bij het aanbrengen van deze vloerbedekking tussen de kale afwerkvloer en de vloerbedekking contactgeluidisolatie wordt aangebracht waarbij de contactgeluidsisolatiewaarde van "Ico= + 10 dB" of meer wordt aangetoond.

#### Artikel 28.

In het eerste lid van artikel 28 wordt aan de tweede zin toegevoegd:

alsmede de bijbehorende verwarming- en warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan.

Aan artikel 28 van het Modelreglement worden toegevoegd de volgende leden:

7. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines, stoomcabines, sauna's en dergelijke aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
8. Terzake van elk privé-gedeelte, dat is aangesloten op de mechanische ventilatie/afzuiginstallatie dient de eigenaar of gebruiker het navolgende in acht te nemen:
  - a. de regelkleppen zullen niet van stand mogen worden gewijzigd;
  - b. de apparatuur, waaronder regelkleppen van zodanige installatie mag slechts worden gewijzigd door die bedrijven en/of personen die daartoe door de administrateur of de voorzitter van de vereniging zijn aangewezen;
  - c. het is de eigenaar en/of gebruiker wel toegestaan om op het in de keuken uitkomende ventilatie/afzuigkanaal een wasemkap zonder motor aan te sluiten of een zogenoemde recirculatiekap;
  - d. bij overtreding van het hiervoor in de leden a en c bepaalde, is de eigenaar en/of gebruiker van het privé-gedeelte aansprakelijk voor de ontstane schade.

9. Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het gebruik van een (dak)terras geldt ten aanzien van de eigenaren van dat appartementsrecht het volgende. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid bepaald.
10. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt eveneens voor het dakterras van de woning met appartementsindex @, dat is gelegen op het dak van appartementsindex 2.

#### Artikel 29

Aan artikel 29 wordt toegevoegd:

Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing.

#### Artikel 31

Artikel 31 lid 1 is niet van toepassing

Aan artikel 31 lid 2 wordt de volgende zin toegevoegd:

Uit een oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan bloempotten, bakken of andere voorwerpen te plaatsen of op te hangen, welke naar beneden kunnen vallen.

#### Artikel 38

Aan artikel 38 wordt toegevoegd de volgende zin:

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing ingeval van commerciële verhuur.

#### Artikel 42

Lid 1 wordt vervangen door:

Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 eerste lid **onder e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek genaamd: "Vereniging van Eigenaars Toren"** gelegen te Hoorn.

Lid 2 wordt vervangen door:

De vereniging is gevestigd te Hoorn.

#### Artikel 43

Aan artikel 43 wordt het volgende lid toegevoegd:

5. Voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken van het gebouw en voor andere door de vereniging gewenste onderhouds- en vervangingskosten zullen bestemmingsreserves worden gevormd.

Artikel 45

In lid 3 worden de woorden achter de komma vervangen door: alsmede indien vier der eigenaars zulks schriftelijk verzoeken aan het bestuur.

Artikel 47

Lid 2 wordt vervangen door:

Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt @.

Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen gelijk aan de teller van de voor het betreffende appartementsrecht geldende breuk, vermeld onder punt 1 van de aanvulling op artikel 8 lid 1, zoals hiervoor in deze akte vermeld.

Artikel 50

Aan artikel 50 wordt toegevoegd lid 4, dat luidt als volgt:

In een vergadering waarin niet @ van de @ stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Artikel 50a

Tussen de artikelen 50 en 51 van het Modelreglement wordt ingevoegd een artikel 50a: Een voorstel hetwelk is verworpen op de vergadering, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige, aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het registergoed is - gelegen, op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft - plaatsgevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering, beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap casu quo de vereniging is. De met vorenbedoelde beslissing de deskundige gepaard gaande kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van de alle eigenaars, ieder voor een gelijk deel.

De begrote kosten die terzake van vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.

Artikel 52

Aan artikel 52 wordt toegevoegd:

11. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één privé gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmee verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde onder artikel 9 sub c van deze akte voor rekening komen van één eigenaar danwel groep van eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van eigenaars, respectievelijk de desbetreffende groep van ondereigenaars van dat appartementsrecht.

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke (met name te vermelden) besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar of groep van eigenaars bevoegd zal zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

Een aldus door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van (onder)eigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

#### Artikel 56

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

Indien de administratie van de vereniging van eigenaars gevoerd zal worden door een externe derde, zoals hiervoor in dit lid omschreven, zal de aanwijzing van de administratief beheerder en de voorwaarden waaronder en de termijn waarvoor de administratie zal geschieden bij schriftelijke overeenkomst dienen te worden vastgesteld.

Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vergadering van eigenaars te sluiten doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering.

Voor de eerste maal zal met een administratief beheerder een overeenkomst worden aangegaan voor ten minste twee kalenderjaren.

Toegevoegd wordt een lid 4, luidende:

3. De vereniging van eigenaars wordt vertegenwoordigd door het bestuur dan wel door twee tezamen handelende bestuurders dan wel -ingeval van tijdelijke verhindering of ontstentenis, dan wel bij tegenstrijdig belang van de overige bestuurders met de vereniging van eigenaars of met de gezamenlijke eigenaars- door één bestuurder. Ingeval van tegenstrijdig belang van het gehele bestuur met de vereniging van eigenaars of met de gezamenlijke eigenaren zal de vereniging van eigenaars iemand



aanwijzen ter vertegenwoordiging van de vereniging van eigenaars.

Artikel 59

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

j. besluiten als bedoeld in artikel 52, zesde lid en de uitwerking daarvan.

Lid 4 wordt vervangen door:

4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid van twee/derde (2/3<sup>e</sup>) van de maximaal in de vergadering uit te brengen stemmen, genomen in een vergadering waarin minimaal @twee/derde van de maximaal in de vergadering uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is.

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

Toegevoegd wordt artikel 65, luidende:

Artikel 65

Indien op verzoek van een of meerdere eigenaars van een privé-gedeelte door/met medewerking van de vergadering van de vereniging van eigenaars tot (onder)splitsing of tot samenvoeging wordt besloten zal in de daartoe te verlijden notariële akte van splitsing uitdrukkelijk moeten worden opgenomen, dat iedere bij die splitsing betrokken eigenaar zich aan het bepaalde in deze akte van splitsing met het daarbij toepasselijk verklaarde Modelreglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal onderwerpen.

De door de bedoelde akte van splitsing ontstane nieuwe aandelen in de gemeenschap en nieuw op te richten vereniging van ondereigenaars met de tussen die ondereigenaars van kracht zijnde reglementen, zullen ondergeschikt zijn aan de bij de onderhavige akte vastgestelde statuten en reglementen.

Vergaderingen van ondereigenaars zullen gehouden moeten worden vóór de vergadering van eigenaars van de bij de onderhavige akte opgerichte vereniging van eigenaars, hierna genoemd Hoofdvergadering.

Dit zal met name van toepassing zijn voor vergaderingen, waarin onderwerpen worden behandeld, welke in de hoofdvergadering behandeld zullen worden en met betrekking tot de wijze waarop door de vergadering van ondereigenaars over die onderwerpen haar

stemrecht zal worden uitgebracht in die hoofdvergadering.

Toegevoegd wordt artikel 66, luidende:

Artikel 66

Alle verwijzingen naar gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen slechts van toepassing zijn voor zover die aanwezig zijn.

Toegevoegd wordt artikel 67, luidende:

Artikel 67

1. a. Controle op de naleving van de verplichting van de leden zal worden uitgevoerd namens een door de vereniging van eigenaars aan te wijzen persoon.  
Te dien einde dient aan de controlerende persoon te allen tijde, in overleg, vrije toegang tot de appartementsrechten te worden verleend.
  - b. Elk lid heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden (inspectie, opnemingen en dergelijke hieronder begrepen), welke door de administratief beheerder of de openbare nutsbedrijven noodzakelijk worden geacht. De met deze werkzaamheden belaste persoon of personen dient(en) vrije toegang te worden verleend, zulks na legitimatie en/of schriftelijke opdracht van het bestuur of de administratief beheerder.
2. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist de vereniging van eigenaars.

Artikel 68

De annex van het modelreglement is niet van toepassing.

Onder het hoofd "**Nadere bepalingen**" wordt toegevoegd aan het reglement:

Artikel 69

1. De toestemming van de vergadering als bedoeld in artikel 22 lid 1, artikel 23 lid 1 en artikel 26 lid 2 is niet vereist, voor aan te brengen wijzigingen aan-, op- of onder het gebouw, welke voortvloeien uit dan wel de uitwerking zijn van de koop/aannemingsovereenkomsten, gesloten tussen de ontwikkelaar van het gebouw met elke eerste verkrijger van een appartementsrecht, één en ander overeenkomstig de voor dit bouwplan afgegeven omgevingsvergunning.  
De in voormelde artikelen bedoelde toestemming van de vergadering voor het wijzigen na de algehele oplevering van het gebouw zal voor elke (opvolgende) eigenaar van een appartementsrecht wel vereist zijn.

2. @De in voormeld lid bedoelde toestemming na algehele oplevering is niet vereist voor elke (opvolgende) eigenaar van een appartementsrecht, voor het (toekomstig) feitelijk samenvoegen van appartementen, doch uitsluitend voorzover dit geldt voor de appartementsrechten met indexnummers @.

#### Artikel 70

De in enig artikel van het Modelreglement bedoelde en in deze akte nader aangegeven bedragen kunnen bij een besluit van de vergadering van de vereniging van eigenaars worden aangepast in een Huishoudelijk Reglement.

Een zodanige aanpassing heeft niet het karakter van een wijziging van de akte van splitsing als bedoeld in artikel 60 van het Modelreglement.

Onder het hoofd "Overgangsbepalingen" wordt toegevoegd aan het reglement:

#### Artikel 71

- 1 De vergadering van eigenaars kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan twee jaar na de algehele oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de ontwikkelaar aan derden is overgedragen.

#### Benoeming bestuurder

Voor de eerste maal wordt tot eerste en enig bestuurder van de vereniging van eigenaars benoemd : de ondernemer, vanaf datum oprichting van de vereniging tot en met de eerste vergadering van de vereniging van eigenaars.

#### Administratief beheerder

De administratief beheerder zal door de ondernemer worden bepaald tot maximaal twee jaar nadat het laatste appartement ter bewoning of ten gebruik zal zijn opgeleverd, waarna genoemd administratief beheerder door de vergadering van eigenaars kan worden herbenoemd voor een door die vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

#### Eigenaar

Voorts verklaart de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat de ondernemer eigenares is van alle appartementsrechten.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, opstalrechten en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van hoofdsplitsing, waarin bepalingen zijn opgenomen omtrent de bestaande erfdienstbaarheid van weg, bepalingen die door de gemeente Hoorn zijn opgelegd omtrent onder andere bestemming en gebruik, een verplichting tot het dulden van kabels, leidingen etcetera voor nutsvoorzieningen en een opstalrecht is gevestigd in verband met de aan te leggen installatie met toebehoren voor een warmte-koude-opslag.

Volmacht medewerkers

De ondernemer geeft volmacht aan alle medewerkers van mij, notaris, om zonodig eventueel noodzakelijk gebleken rectificaties te ondertekenen en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Volmacht

Van de hiervoor gemelde schriftelijke volmacht, blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van hoofdsplitsing heden voor mij notaris verleden.

Woonplaatskeuze

De verschenen persoon kiest voor de tenuitvoerlegging van deze akte - ook voor fiscale gevolgen - woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

Slot

Hierbij verklaar ik, notaris, dat de verschenen persoon en de eventuele volmachtgever(s), mij bekend is op grond van een in de wet als zodanig erkend identiteitsbewijs en dat zij zich aan de hand van een origineel en geldig identiteitsbewijs heeft geïdentificeerd, volgens de regels van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, ten bewijze waarvan een kopie van het identiteitsbewijs, voorzover nodig, aan de hand waarvan verificatie van de identiteit heeft plaatsgevonden, aan deze akte is gehecht.

Deze akte is verleden te Hoorn op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting

daarop aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte voor het passeren daarvan te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur zeven minuten.

# CONCEPT