

AKTE VAN HOOFDSPLITSING

Vandaag, @ verschijnt voor mij, @:

@

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;
- volmacht;
- splitsingstekening;
- berekening breukdelen.

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 negentienhonderdtweënnegentig,
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 ondergrondse stallingsgarage en bergingen 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.

Splitsing in appartementsrechten

De ondernemer wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond 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 1 tot en met 5 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. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor omschreven registergoed: _____@-A.

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_____@.

Vervolgens verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, hierbij het registergoed zodanig te splitsen, dat het zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woontoren van het in de splitsing betrokken complex, omvattende commerciële ruimten, @ 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, 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 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevend 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.

Vaststelling reglement van splitsing

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze over te gaan tot de

splitsing in 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 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, 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 1, teller @;
 - appartementsrecht met index 2, teller @;
 - appartementsrecht met index 3, teller @;
 - appartementsrecht met index 4, teller @;
 - appartementsrecht met index 5, teller @

De breukdelen zijn vastgesteld, bij benadering, 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 etcetera) (de kosten van verlichting en elektriciteitsverbruik van de lift daaronder begrepen) komen voor rekening van de desbetreffende appartementseigenaar en worden doorberekend in de vorm van servicekosten.

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 appartementsrechten niet gehouden bij te dragen in het reservefonds en evenmin in de te begroten kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en dakonderhoud, alsmede de te begroten variabele kosten met uitzondering van de kosten voor de verzekeringen.

Artikel 9

- a. In tegenstelling tot hetgeen is bepaald in artikel 9 lid 1 sub h van het Modelreglement, behoren de aldaar vermelde verwarmingskosten niet tot de schulden van de gezamenlijke eigenaars, omdat elk woonappartement is voorzien van een afzonderlijke aansluiting op de nutsvoorzieningen en van een eigen verwarmingsinstallatie. Voor de voorwaarden van deze verwarmingsinstallatie wordt verwezen naar onder meer het hierna onder artikel 17 lid 5 bepaalde.
- 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 appartementsrechten, als vastgesteld onder 1. hiervoor genoemd en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.

Aan lid 1 van dit artikel wordt toegevoegd:

- k. de kosten van een eventuele huismeester, inclusief de kosten van een hem eventueel krachtens arbeidsovereenkomst ter beschikking te stellen dienstwoning.

Voorts wordt aan dit artikel toegevoegd een lid 3:

3. in afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras en de buitenruimte behorend tot het appartementsrecht met indexnummer 1 (de Toren) , alsmede de dakterrassen behorend tot het appartementsrecht met indexnummer 4 (daaronder niet begrepen de dragende constructie van de terrassen) uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt (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 van het Modelreglement 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 complex mag niet worden gewijzigd, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente Hoorn en slechts in overleg met de architect.

Artikel 17

Aan artikel 17 wordt aan lid 1 als j. toegevoegd:

- j. de binnentuin.

Aan artikel 17 wordt lid 5 toegevoegd:

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 20

Aan artikel 20 lid 1 wordt toegevoegd:

Het is niet toegestaan om in de binnentuin zaken op te slaan of te plaatsen waardoor de doorgang wordt geblokkeerd en zaken te plaatsen die zwaar zijn en/of bevestigd dienen te worden.

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 appartementsrecht met index 1 kan een bord/lichtbak en/of een luifel en/of zonnenscherm 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 appartementsrecht met index 1 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 appartementsrecht met index 1. Ten behoeve van appartementsrecht met index 1 zal op het terrein een reclamezuil/bewijzing geplaatst mogen worden, als extra aanduiding van de openbare weg naar de/het in appartementsrecht met index 1 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 privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze bestemming is:

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 1: @ woningen met @ bijbehorende bergingen en commerciële ruimte, welke commerciële ruimte mede omvat de bestemming praktijkruimte en/of horeca-onderneming met terras;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 2: @ woningen met @ bijbehorende bergingen;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 3: @ woningen met @ bijbehorende bergingen;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 4: @ woningen met @ bijbehorende bergingen;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 5: parkeerplaatsen voor het parkeren van personenauto's en/of (motor)fietsen en dergelijke voertuigen voor privégebruik.

Toegevoegd lid 4 luidende:

- 4 In aanvulling op het vorenstaande wordt terzake van de prive gedeelten met bestemming parkeren nog bepaald, dat het repareren en onderhouden van voertuigen niet is toegestaan. Beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan. In het huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen. 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.

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/m², 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 volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit 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 " $L_{co} = + 10 \text{ dB}$ " 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, 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.

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 40

Aan artikel 40 lid 4 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in de ondersplitsing is betrokken en ter zake waarvan een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de desbetreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.

Verder wordt aan artikel 40 toegevoegd lid 10, luidende:

- a. Indien de eigenaar - hierna in dit artikel te noemen: aanbieder- van een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge verdere ondersplitsing van het appartementsrecht met index 5 en dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een

parkeerplaats, dit appartementsrecht wenst te vervreemden, is hij gehouden dit appartementsrecht te vervreemden aan de eigenaars - hierna in dit artikel te noemen: gegadigden - van de appartementsrechten die zullen ontstaan ingevolge verdere ondersplitsing van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 4 en die elk rechtgeven op het uitsluitend gebruik van één woning in de boven de parkeerparkeerplaats te realiseren gebouwen.

Een onderappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend recht van gebruik van een hiervoor bedoelde parkeerplaats wordt hierna ook aangeduid als: parkeerplaats.

Een onderappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend recht van gebruik van een hiervoor bedoelde woning wordt hierna ook aangeduid als: woning.

Onder “vervreemden” wordt voor de toepassing van dit lid verstaan:

- verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop) ten behoeve van ofwel een juridische ofwel een economische eigendomsoverdracht;
- vestiging van een beperkt genotsrecht;
- het sluiten van overeenkomsten, die erop gericht zijn respectievelijk waarbij de aanbieder verplicht wordt of kan worden, tot vervreemding in de zin als in dit artikel bedoeld.

Bedoelde te koop aanbieding dient te geschieden op de wijze als hierna sub b. tot en met e. vermeld.

- b. De aanbieder dient zijn voornemen tot vervreemding mede te delen aan het bestuur, die voor bekendmaking aan de gegadigden zal zorgdragen. Bij bedoelde mededeling zal de aanbieder tevens aangeven voor welke prijs en overige voorwaarden hij bereid is tot verkoop aan een gegadigde over te gaan.
- c. Diegenen van de gegadigden die in verwerving van de parkeerplaats geïnteresseerd zijn, dienen zulks binnen dertig dagen na ontvangst van bedoelde bekendmaking schriftelijk te laten weten aan het bestuur.

Indien blijkt de in de vorige zin vermelde procedure meer dan één gegadigde in verwerving van de parkeerplaats geïnteresseerd blijkt, zal de parkeerplaats vervreemd dienen te worden aan diegene van de geïnteresseerden die nog geen parkeerplaats in eigendom of gebruik heeft. Indien meer dan één van de geïnteresseerden op grond van het in de vorige zin bepaalde voor verwerving van de parkeerplaats in aanmerking

zouden komen, zal de parkeerplaats vervreemd dienen te worden aan diegene die daartoe middels loting zal worden aangewezen. De loting zal worden uitgevoerd door of in opdracht van het bestuur en op een door het bestuur te bepalen wijze. Indien blijkens de procedure vermeld in de eerste zin van het onder deze b. bepaalde, meer dan één gegadigde in verwerving van de parkeerplaats geïnteresseerd is en onder deze geïnteresseerden niemand aanwezig is die geen parkeerplaats in eigendom of gebruik heeft, zal eveneens middels loting worden bepaald aan wie van de geïnteresseerden de parkeerplaats geleverd dient te worden. Ook deze loting zal worden uitgevoerd door of in opdracht van het bestuur en op een door het bestuur te bepalen wijze.

- d. Indien niemand van de gegadigden overeenkomstig het hiervoor sub c. bepaalde heeft kenbaar gemaakt in verwerving van de parkeerplaats geïnteresseerd te zijn, zal de aanbieder de parkeerplaats moeten behouden en indien gewenst nogmaals dienen over te gaan tot aanbidding conform het hiervoor bepaalde, totdat een gegadigde binnen het complex is gevonden.
- e. Het hiervoor sub a. tot en met d. vermelde behoeft niet te worden nageleefd:
- ingeval van verkoop van een parkeerplaats door een eigenaar die zijn parkeerplaats onafscheidelijk vervreemdt tezamen met zijn woning aan één en dezelfde toekomstige eigenaar en/of eigenaren;
 - ingeval van verkoop van een parkeerplaats door de ondernemer.
- f. Ingeval de eigenaar van het appartementsrecht met index 5 overgaat tot ondersplitsing, is deze verplicht de bepalingen sub a tot en met e. van overeenkomstige toepassing te verklaren met betrekking tot de alsdan ontstane (onder) appartementsrechten welke (onder meer) rechtgeven op de parkeerplaatsen welke thans deel uitmaken van index 5, en zullen derhalve in de desbetreffende akte van ondersplitsing moeten worden opgenomen, waarbij alsdan als "gegadigden" zullen gelden degenen, die door ondersplitsing van het appartementsrecht met indexnummers 1 tot en met en 4 eigenaar zijn geworden van een in de desbetreffende ondersplitsing betrokken (onder)appartementsrecht.
- g. Ingeval de eigenaar van een van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 4 tevens eigenaar is van een (onder)appartementsrecht rechtgevendende één of meerdere

parkeerplaats(en) welk (onder)appartementsrecht thans deel uitmaakt van index 5 en tot vervreemding van deze parkeerplaats(en) wenst over te gaan, zonder dat de appartementsrechten met indices 1 tot en met 4 zijn ondergesplitst, geldt de hiervoor sub a. tot en met e. omschreven aanbiedingsplicht eveneens, en wel aan de eigenaars van de appartementsrechten die zullen ontstaan ingevolge verdere ondersplitsing van het appartementsrechten met indices 1 tot en met 4.

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 @ “** 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 twee derde van de eigenaars zulks schriftelijk verzoeken aan het bestuur.

Aan lid 8 wordt toegevoegd:

Indien een appartementsrecht is ondergesplitst zal de oproeping ter vergadering plaatsvinden met in achtneming van een oproepingstermijn van tenminste éénentwintig (21) dagen.

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

De leden 5 tot en met 8 van dit artikel komen te vervallen; voor lid 9 dient gelezen te worden: lid 5.

Aan artikel 52 wordt toegevoegd:

6. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één privé-gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmede 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 3, 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^e) van de maximaal in de vergadering uit te brengen stemmen. 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 64, luidende:

Artikel 64

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.

Artikel 65

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

Artikel 66

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, opneming en dergelijke hieronder begrepen), welke door de administratief beheerder of de openbare nutsbedrijven noodzakelijk worden geacht. De met

deze werkzaamheden belaste persoon of personen dien(t)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 67

De annex van het modelreglement is niet van toepassing.

Onder het hoofd "**T. Nadere bepalingen**" wordt toegevoegd aan het Modelreglement:

Artikel 68

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 onderappartementen, doch uitsluitend voorzover dit geldt voor de onderappartementenrechten, welke zich bevinden in de woontoren op de bovenste verdieping.

Artikel 69

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 "**U. Overgangsbepalingen**" wordt toegevoegd aan het Modelreglement:

Artikel 70

- 1 De vergadering van eigenaars kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten

aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een 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 ondernemer casu quo 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.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Met betrekking tot bekende beperkingenbesluiten zoals bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte levering op grond van verkoop en koop, op twee maart tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare

registers van het kadaster op drie maart tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59644, nummer 160, mede in verband met een akte van verbetering opgemaakt op elf maart tweeduizend elf door genoemde notaris Hoppenbrouwers, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op elf maart tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59644, nummer 160.

In deze laatstgenoemde akte staat blijkens voormelde titel van aankomst onder meer woordelijk vermeld:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

ARTIKEL 16

Ter uitvoering van de Koopakte wordt bij deze gevestigd en aangenomen ten behoeve van het Verkochte en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummer 7194, de navolgende erfdienstbaarheid, inhoudende: de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het Verkochte – heersend erf – en ten laste van het bij Verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummer 7194 – dienend erf - waarvan de eigenaar van het dienend erf verplicht is te dulden dat de eigenaar van het heersend erf, alsmede de door haar aan te wijzen derden, met (motor)voertuigen, (brom)fietsen of te voet over het dienend erf komen van en gaan naar de openbare weg, van en naar het heersend erf, één en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de als Bijlage aan deze akte gehechte situatietekening. De eigenaar van het heersend erf zal voor de helft bijdragen aan de kosten voor onderhoud van deze weg.

Uitsluitend ten tijde van de bouw van de Ontwikkelingslocatie Maelsonstraat door de eigenaar van het heersend erf is de eigenaar van het dienend erf verplicht te dulden dat de eigenaar van het heersend erf, alsmede de door haar aan te wijzen derden, met voertuigen ter uitvoering van deze bouwwerkzaamheden over het dienend erf komen van en gaan naar de openbare weg, van en naar het heersende erf, met dien verstande dat de door het bouwverkeer veroorzaakte schade aan deze weg geheel voor rekening en risico zijn van de eigenaar van het heersend erf. De rechten uit de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden dienen echter te worden uitgeoefend op de

voor het dienend erf minst bezwarende wijze. De onderhavige erfdienstbaarheid zal eindigen zodra bedoelde weg is aan te merken als openbare weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet."

B. een akte van ruiling, op @ voor genoemde notaris Alsema verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op @ in register 4 deel @ nummer @, waarin met betrekking tot voormeld kadasterperceel nummer @ wordt verwezen naar:

I. een akte van levering op dertig oktober negentienhonderd zeventig voor mr. B.E.A.M. Schreurs, destijds notaris te Hoorn verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op twee november negentienhonderd zeventig in register hypotheek 4 deel 1905 nummer 24, waarin woordelijk voorkomt:

"7. voor wat betreft het sub C.1 omschreven registergoed naar een akte van levering op dertig oktober negentienhonderd zeventig voor Mr B.E.A.M. Schreurs, destijds notaris ter standplaats Hoorn verleden, destijds overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar in register 4 op twee november daarna in deel 1905 nummer 24, in welke akte ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:

"ARTIKEL 3.

Het onbebouwde gedeelte van het verkochte voorzover niet bestemd als sportterrein moet als siertuin worden aangelegd, als zodanig steeds worden behouden en behoorlijk worden onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

ARTIKEL 4.

1. *Zonder voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Hoorn mag in de aan het verkochte oorspronkelijk gegeven bestemming geen wijziging worden gebracht.*
2. *De Stichting is verplicht het gekochte af te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.*
3. *De Stichting en haar rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpgeleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het gekochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de*

plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De Stichting is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.

ARTIKEL 5.

- 1. Indien de Stichting in strijd met een der in artikel 2, eerste en tweede lid, artikel 3 en artikel 4 genoemde bepalingen handelt, zal zij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, ten behoeve van de gemeente Hoorn een dadelijk opeisbare boete verbeuren van f.100,-- (eenhonderd gulden), voor elke dag verzuim, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende, vanwege de gemeente Hoorn gegeven aanmaning.*
- 2. Indien de Stichting in strijd met het bepaalde in artikel 2 sub 3, handelt, is zij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, bij wege van schadevergoeding een som, groot eenhonderd vijf en twintig procent van de koopsom aan de Gemeente Hoorn verschuldigd, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende, van de Gemeente afkomstige aanmaning.*

ARTIKEL 6.

Enzovoorts.

ARTIKEL 7.

- 1. De Stichting maakt zich sterk dat alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titels, alsmede alle andere eventuele gebruikers van het gehele of gedeeltelijke verkochte of van de daarop gestichte opstallen de voormelde op de Stichting gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen te zullen nakomen en verbindt zich bij overtreding tot betaling van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5 sub 1.*
- 2. Indien meerdere personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de in artikel 5 genoemde boete en/of schadevergoeding onverschillig uit welken hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal hunne aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn, onverminderd het regresrecht van hem, die het verschuldigde betaalt, op zijn opvolgers in de eigendom, voorzover deze voor de betaling van de boete en/of schadevergoeding mede aansprakelijk mochten zijn.*

3. *Behoudens het bepaalde in het vierde lid van dit artikel moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte de bepalingen gesteld in de artikelen 2, 3, 4, 5 en 6, de hiervoren in dit artikel gestelde bepalingen, alsmede deze bepaling in de akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen onder gebondenheid van de overdragende partij die zulks geheel of gedeeltelijk verzuimt, respectievelijk ingeval meerdere personen gezamenlijk als overdragende partij optreden - onder gehoudenheid van deze allen als hoofdelijke debiteuren, om, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal nodig zijn als schadevergoeding aan de gemeente Hoorn een bedrag groot vijf en twintig procent van de koopsom te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende **aanmaning.**"*

II. *In de akte, op acht en twintig januari negentienhonderd twee en tachtig verleden voor genoemde notaris Schreurs:*

"ARTIKEL 5.

1. *Het onbebouwde gedeelte van het verkochte langs de wegzijde gelegen, voor zover niet ingericht als toegangsweg of parkeerterrein, moet als tuin worden aangelegd, als zodanig steeds worden behouden en behoorlijk worden onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.*
2. *De stichting is verplicht op het verkochte voldoende parkeerruimte voor eigen gebruik en bezoekers aan te leggen, als zodanig te behouden en behoorlijk te onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.*

ARTIKEL 6.

1. *De stichting zal het gekochte bestemmen voor het stichten van een MEAO-school.*
2. *Zonder voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente mag in de in het eerste lid van dit artikel omschreven bestemming geen wijziging worden gebracht. Aan deze toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.*
3. *De stichting is verplicht het gekochte af te scheiden en afgescheiden te houden,*

een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

4. *De stichting en haar rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpgelijdingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte en eventueel aan de daarop aanwezige casu quo op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De stichting is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.*

ARTIKEL 8

1. *Burgemeester en Wethouders van de Gemeente kunnen bij elke niet of niet-volledige nakoming of overtreding van een of meer bepalingen of bedingen van deze akte een boete opleggen van twee duizend gulden (f.2.000,--) voor elke niet of niet-volledige nakoming of overtreding en van éénderduizend gulden (f.1.000,--) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet of niet-volledige nakoming of overtreding voort duurt, onverminderd het recht van de Gemeente op terugkoop en om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze bepalingen en bedingen is geschied.*
2. *De boeten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en de schadevergoeding als bedoeld in artikel 9 zijn dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet of niet-volledige nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
3. *Indien meer personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de boeten en/of schadevergoeding, onverschillig uit welke hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan zal hunne aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn, onverminderd het regresrecht van hem, die het verschuldigde betaalt, op zijn opvolgers in de eigendom voor zover dezen voor de betaling van de boeten en/of schadevergoeding mede aansprakelijk mochten zijn.*
4. *Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de*

door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de Gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.

5. Voor de uitvoering van de werkzaamheden tot herstel, verandering of verwijdering als in het voorgaande lid bedoeld, is de eigenaar, casu quo huurder of gebruiker verplicht de daartoe door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente aangewezen personen tot de gekochte casu quo gehuurde, of in gebruik genomen grond en tot de op die grond reeds gestichte opstallen toe te laten en zodanig medewerking te verlenen, dat tot uitvoering van bedoelde werkzaamheden kan worden overgegaan.

ARTIKEL 9.

1. De stichting en zijn rechtverkrijgenden moeten aan alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele gebruikers van het gehele of gedeeltelijke verkochte of van de daarop gestichte opstallen en de voormelde op de stichting gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen opleggen en bedingen ten behoeve van de Gemeente.
2. Behoudens het bepaalde in het vierde lid van dit artikel moeten de bepalingen in de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8, alsmede de bepalingen van dit artikel bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen.
3. Bij niet of niet-volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel is de stichting of de opvolgende eigenaar, die deze bepaling overtreedt bij wege van schadevergoeding aan de Gemeente een bedrag, groot eenhonderd duizend gulden (f.100.000,-), verschuldigd te voldoen binnen veertien dagen na daartoe van de Gemeente afkomstige aanmaning.
4. **Het bepaalde in de artikelen 4 en 7, de woorden “op terugkoop en” in het eerste lid van artikel 8, de verwijzing in lid 2 van dit artikel naar deze bepaling en deze**

*bepaling, vervallen, zodra de stichting aan haar ingevolge artikel 4, opgenomen **verplichtingen heeft voldaan.***

8. *Voor wat betreft het sub C.2 vermelde registergoed naar voormelde titel van aankomst in welke akte ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:*

ARTIKEL 2.

Enzovoorts.

ARTIKEL 3.

1. *Het onbebouwde gedeelte van het verkochte langs de wegzijde gelegen, voor zover niet ingericht als toegangsweg of parkeerterrein, moet als tuin worden aangelegd, als zodanig steeds worden behouden en behoorlijk worden onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.*
2. *De koper is verplicht op het verkochte voldoende parkeerruimte voor eigen gebruik en bezoekers aan te leggen, als zodanig te behouden en behoorlijk te onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.*
3. *De koper is verplicht ter voorkoming van lucht- en waterverontreiniging de op het gekochte te stichten opstallen te voorzien van een goed functionerende reinigingsinstallatie voor afvoer van verontreinigde lucht en/of afvalwater van zijn opstallen, zulks geheel volgens aanwijzingen en voorschriften van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.*
4. *Het realiseren en exploiteren van een of meer brandstofpompen als verkooppunt op het verkochte is verboden.*
5. *Zonder voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hoorn mogen op het niet te bebouwen gedeelte van het gekochte geen materialen worden opgeslagen.*

Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

ARTIKEL 4.

1. *De koper is verplicht het gekochte te bestemmen voor het stichten van een gebouw voor onderwijsdoeleinden.*
2. *Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders*

van de Gemeente mag in de in het eerste lid van dit artikel omschreven bestemming geen wijziging worden gebracht. Aan deze toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hoorn zullen in principe medewerking verlenen aan een wijziging van de bestemming van het verkochte, zoals is omschreven in lid 1. van dit artikel, zulks met inachtneming van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan van het desbetreffende gebied.

- 3. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hoorn zijn bevoegd om de in deze overeenkomst vermelde koopprijs van de grond bij veranderd gebruik van de grond en opstallen aan te passen aan het gebruik dat hieraan zal worden gegeven, zulks met inachtneming van de prijzen die op dat moment voor het desbetreffende gebruik zullen gelden. Indien partijen terzake van de aanpassing van de koopprijs geen overeenstemming kunnen bereiken zal ieder der partijen een deskundige aanwijzen en zullen de aangewezen deskundigen een derde deskundige aanwijzen. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen dat aan hen is voorgelegd.*
- 4. De koper is verplicht het gekochte af te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente. Het bestaande hekwerk, staande en gelegen binnen het verkochte, wordt geleverd aan de koper. Het eventueel verwijderen of verplaatsen van het hekwerk zal door en voor rekening van de koper geschieden.*
- 5. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor Openbare doeleinden, op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte en eventueel aan de daarop aanwezige casu quo op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. Het verkochte zal na het verrichten van de in dit lid genoemde werkzaamheden weer zoveel mogelijk in de oude toestand worden hersteld. De*

koper heeft geen recht op schadevergoeding van welke aard, vorm en onder welke benaming dan ook.

ARTIKEL 5.

Enzovoorts.

ARTIKEL 6.

- 1. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente kunnen bij elke niet of niet-volledige nakoming of overtreding van een of meer bepalingen of bedingen van deze akte een boete opleggen van twee duizend gulden (f.2.000,00) voor elke niet of niet-volledige nakoming of overtreding en van éénderduizend gulden (f.1.000,00) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet of niet-volledige nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente op terugkoop en om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze bepalingen en bedingen is geschied.*
- 2. De boeten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en de schadevergoeding als bedoeld in artikel 7 zijn dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet of niet-volledige nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
- 3. Indien meer personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de boeten en/of schadevergoeding, onverschillig uit welke hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan zal hunne aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn, onverminderd het regresrecht van hem, die het verschuldigde betaalt, op zijn opvolgers in de eigendom voor zover dezen voor de betaling van de boeten en/of schadevergoeding mede aansprakelijk mochten zijn.*
- 4. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de Gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de Gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.*
- 5. Voor de uitvoering van de werkzaamheden tot herstel, verandering of verwijdering als in het voorgaande lid bedoeld, is de eigenaar, casu quo huurder of gebruiker*

verplicht de daartoe door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente aangewezen personen tot de gekochte casu quo gehuurde, of in gebruik genomen grond en tot de op die grond reeds gestichte opstallen toe te laten en zodanig medewerking te verlenen, dat tot uitvoering van bedoelde werkzaamheden kan worden overgegaan.

ARTIKEL 7.

1. *De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten aan alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele gebruikers van het gehele of gedeeltelijke verkochte of van de daarop gestichte opstallen, de voormelde op koper gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen opleggen en bedingen ten behoeve van de Gemeente.*
2. *Behoudens het bepaalde in het vierde lid van dit artikel moeten de bepalingen in de artikelen 2, 3, 4, 5 en 6, alsmede de bepalingen van dit artikel bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen.*
3. *Bij niet of niet-volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel is de koper of de opvolgende eigenaar, die deze bepaling overtreedt bij wege van schadevergoeding aan de Gemeente een bedrag, groot eenhonderd duizend gulden (f.100.000,-), verschuldigd te voldoen binnen veertien dagen na daartoe van de Gemeente afkomstige aanmaning.*
4. **Het bepaalde in de artikelen 2 en 5, de woorden “op terugkoop en” in het eerste lid van artikel 6 de verwijzing in lid 2 van dit artikel naar deze bepaling en deze bepaling vervallen zodra de koper aan zijn ingevolge artikel 2 opgelegde verplichtingen heeft voldaan.**

(ENZOVOORTS).

KWALITATIEVE VERBINTENIS.

Bij wijze van kwalitatieve verbintenis is de koper verplicht om te gedogen dat in het bij deze akte gekochte en geleverde perceel bouwterrein leidingen van het Gasbedrijf

Kop Noord-Holland, het P.E.N. en Provinciale Waterstaat NoordHolland (P.W.N.) zijn gelegen, in stand worden gehouden of zonodig worden vervangen. Bij niet-nakoming van de hiervoor genoemde verplichting verbeurt de koper ten behoeve van voormelde nutsbedrijven een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete van eenduizend gulden (f.1.000,-) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen. Deze kwalitatieve verplichting zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens aan deze kwalitatieve verplichting gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.”

Tussen de gerechtigde en de eigenaar van de naastgelegen percelen is een overeenkomst tot ruiling van gronden gesloten tevens omvattende bepalingen met betrekking tot de gezamenlijke toegangsweg. De toekomstige (onder)appartementseigenaren verbinden zich tot naleving van de hieruit voortvloeiende (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden. Daarnaast kunnen kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden gelden met betrekking tot de transport waterleiding aan de Provinciale weg zijde en rechten van opstal met betrekking tot nutsvoorzieningen. Tevens is de gerechtigde bevoegd om percelen grond in eigendom te verwerven ten behoeve van de vereniging van eigenaars teneinde logische grenzen met betrekking tot de in de splitsing betrokken gronden te realiseren echter tot een maximum van tien are.

In de desbetreffende akten van levering zullen de toekomstige (onder)appartementseigenaren volmacht geven aan de medewerkers van de aan het hoofd van deze akte genoemde notaris om de alle hiervoor bedoelde percelen grond in eigendom te leveren en te aanvaarden conform de bepalingen van de desbetreffende overeenkomsten.

Vestiging recht van opstal

Mede verschijnt voor mij, notaris, @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: @,

hierna ook te noemen: de opstaller.

Door de ondernemer en de opstaller is op @ een overeenkomst is gesloten betreffende de uitgifte van een recht van opstal zoals hierna vermeld.

Van die overeenkomst maken onder meer deel uit de hierna opgenomen (zakelijk

weergegeven) bepalingen, met dien verstande dat daarbij slechts zijn weggelaten bijkomstige bedingen die niet de vestiging zelf betreffen.

Hetgeen bij de overeenkomst is bepaald blijft van toepassing, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, en met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

Vervolgens verklaart de ondernemer door middel van deze akte, ter uitvoering van de vermelde overeenkomst, het zelfstandig recht van opstal zoals hierna nader omschreven, te vestigen ten behoeve van de opstaller, die verklaart de vestiging van het recht van opstal op de in de splitsing betrokken registergoederen te aanvaarden.

Het recht van opstal houdt in om in, op, onder of boven de in de onderhavige splitsing betrokken kadastrale percelen alle werken in eigendom te verkrijgen casu quo te hebben, die betrekking hebben op de duurzame collectieve energie opwekkingsinstallatie (het zogenaamde "WKO"-systeem omvattende de bron(nen), de installatie, pompen, de leidingen, afleversets en energiemeters). Deze installatie is ten behoeve van de levering van warmte, warm tapwater en koude aan de eigenaren casu quo gebruikers van de appartementen, commerciële ruimten en eventuele algemene ruimten in het gebouwde. Het recht van opstal op de in de splitsing betrokken registergoederen wordt verkregen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van de onroerende zaak en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op de onroerende zaak betrekking hebben, en zoals deze hiervoor omschreven zijn.

Bepalingen betreffende het recht van opstal

Ten aanzien van de verlening van het recht van opstal gelden de hierna volgende bepalingen.

Retributie

De retributie bedraagt @ per jaar.

De retributie wordt jaarlijks vooraf voldaan op de eerste van elk jaar door overboeking op de door de Vereniging van eigenaars aan te geven bankrekening.

De retributie is gedurende de gehele looptijd van het recht een vast bedrag.

Betaling/verzuim

Alle betalingen door de opstaller aan de eigenaar in verband met de verlening van het recht

van opstal, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldverrekening aan de eigenaar op een door deze aan te geven bankrekening.

De opstaller is in verzuim door het enkel verlopen van een voor de betaling ingevolge deze akte gestelde termijn of betalingsdatum of het enkele feit van de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van de bepalingen in deze akte, zonder dat daartoe een ingebrekestelling, aanmaning, bevel of soortgelijke daad van rechtsvervolging nodig is.

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging op de hierna vermelde gronden;

Aanlegplicht

De opstaller is gerechtigd en verplicht op de in de splitsing betrokken registergoederen de desbetreffende installatie met toebehoren aan te leggen, overeenkomstig door de ondernemer, voordat met de bouw en andere werkzaamheden wordt begonnen, goedgekeurde tekeningen.

Wijziging van de werken zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Vereniging van eigenaars goedgekeurde tekeningen. Verwijdering of afbraak van de werken, alsmede stichting van andere (bouw)werken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaatsvinden dan met schriftelijke toestemming van de Vereniging van eigenaars.

De door de opstaller op de in de splitsing betrokken registergoederen te stichten werken komen de opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het recht van opstal onder het recht van opstal.

Vervreemding recht van opstal en verhuur

De opstaller kan het recht van opstal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van eigenaars overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak of verhuren of aan een ander in gebruik geven.

Deze bepaling staat evenwel executoriale verkoop niet in de weg.

Op de onroerende zaak zullen door hem geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Onderopstal

De opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van eigenaars.

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de opstaller heeft.

Het recht van onderopstal dat door de opstaller is gevestigd gaat bij het einde van zijn recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De Vereniging van eigenaars kan voor de ter zake van de opstal verschuldigde retributie het recht van opstal vrij van door de opstaller gevestigde rechten van onderopstal uitwinnen. Het in de twee voorgaande zinnen bepaalde geldt niet indien de Vereniging van eigenaars bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.

Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt:

- door het verstrijken van de duur van het recht van opstal;
- door opzegging door de eigenaar en/of de opstaller;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 104 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- op andere in de wet omschreven gronden.

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

@De opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige werken aangezien de opstaller de werken niet zelf heeft bekostigd.

Retentierechten

De Vereniging van eigenaars heeft een retentierecht op hetgeen de opstaller mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen is voldaan.

Wegnemingsrecht

De opstaller heeft zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, niet de bevoegdheid werken, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg

te nemen.

Belastingen

De verkrijgers doen een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake de verkrijging van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd en het verkregene niet in gebruik is geweest.

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 (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

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 hij@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 hij@zij 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 @