

## ONDERSPLITSING PARKEREN

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 hypotheken 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 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, 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-5.

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 van de ruimten zoals deze staan aangegeven op bovenbedoelde tekening tevens omvattende een nader aan te geven aandeel in de gemeenschap;
- B. dat het hoofdappartementsrecht zal omvatten de volgende appartementsrechten:

1. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het complex, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
2. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
3. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
4. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
5. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
6. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
7. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het

- gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het

gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, 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 parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
16. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
17. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
18. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
19. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd,

- kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
20. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
21. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
22. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
23. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
24. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;
25. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A,



appartementensindex @;

26. het (onder)appartementensrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementensindex @;
27. het (onder)appartementensrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementensindex @;
28. het (onder)appartementensrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het gebouw, gelegen aan de Maelsonstraat te Hoorn, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementensindex @;

enzovoorts.

#### Vaststelling reglement van splitsing

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze over te gaan tot de splitsing in (onder)appartementensrechten 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 appartementensrechten, 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 honderd @;
  - appartementsrecht met index @, teller honderd @;
  - appartementsrecht met index @, teller honderd @;

Enzovoorts.

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

Artikel 8 lid 2 wordt aangevuld als volgt:

Het in de vorige zin bepaalde met betrekking tot de baten geldt niet met betrekking 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 gangen en inrit (de kosten van verlichting en elektriciteitsverbruik daaronder begrepen) komen voor rekening van ieder van de appartementseigenaren voor een gelijk gedeelte.

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 alleen gehouden bij te dragen aan de kosten voor de

verzekeringen.

#### Artikel 9

- a. De schulden en kosten verbonden aan de 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 sub b van dit artikel.
- b. Tenzij anders is bepaald, geschiedt de omslag van de sub a 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 "Gerechtigdheid eigenaars" hiervoor omschreven en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.

Aan lid 1 van dit artikel 9 wordt toegevoegd:

- l. de kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, gebruik (daaronder begrepen het stroomverbruik), herstel en eventueel vernieuwing van de speedgate, welke zal worden gerealiseerd bij de toegang van de stallingsgarage alsmede van de stuwventilatoren;
- m. de kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, gebruik, herstel en eventueel vernieuwing van de voor algemeen gebruik aan te leggen laadpalen;

#### 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 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

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

### 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 alle appartementsrechten: parkeerplaats voor het parkeren van personenauto's en/of motorfietsen en/of scooters voor privégebruik.

Beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik is derhalve verboden. Tevens is het verboden de privé-gedeelten te gebruiken als opslagplaats voor goederen.

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".

### Artikel 28.

Aan artikel 28 van het Modelreglement worden toegevoegd het volgende lid:

7. Terzake van elk privégedeelte, 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. bij overtreding van het hiervoor in lid a bepaalde, is de eigenaar en/of gebruiker van het privé-gedeelte aansprakelijk voor de ontstane schade.

### Artikel 29

Aan artikel 29 wordt toegevoegd:

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

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

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 de onderhavige 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 een van 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 volgens 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 een eigenaar van de door de onderhavige splitsing ontstane appartementsrechten 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 de appartementsrechten 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 Stallingsgarage @"**.

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 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.

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 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, elfde 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.

Onder het hoofd "T. Algemeen" wordt toegevoegd aan het Modelreglement:

#### Artikel 66

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

#### 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 vrije toegang tot de appartementsrechten te worden verleend.

- b. Elk lid heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden (inspectie, opnemings- 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

De toestemming van de vergadering als bedoeld in artikel 22 lid 1 en artikel 23 lid 1 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.

#### 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 Modelreglement:

#### 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.

#### Gebruik parkeerplaatsen in eigendom bij ondernemer

De ondernemer is gerechtigd de aan haar in eigendom toebehorende parkeerplaats(en), indien door haar gewenst, voor verder gebruik door derden te blokkeren doormiddel van het aanbrengen in of op het parkeerdek van het aanbrengen van obstakels, doch uitsluitend voorzover dit geen hinder brengt aan het prive gebruik van andere appartementseigenaren.

#### 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 erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen, opstalrechten en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van hoofdsplitsing, waarin bepalingen zijn opgenomen omtrent de bestaande erfdiensbaarheid 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 zogenaamd warmte-koude-opslag-systeem.

#### 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 negen minuten.