

SPLITSING BLOK B

Vandaag, @ verschijnt voor mij, @:

@

te deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

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 legitimatiebewijzen;
- volmacht;
- splitsingstekening;
- berekening breukdelen.

Inleiding

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

1. dat de ondernemer eigenaar is van:
 - een perceel bouwterrein met verder toebehoren, gelegen aan de Smallekamplaan te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @ nummer @, groot @;
2. dat de ondernemer de eigendom van het registergoed in eigendom heeft verkregen:
 - door de inschrijving in de registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te @ 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, @ voor @, notaris te @, verleden;

3. dat op het hiervoor omschreven perceel door de ondernemer zal worden gebouwd een gebouw, bevattende zestien (16) woonappartementen met zestien (16) bijbehorende bergingen en zestien (16) parkeerplaatsen op het buitengelegen terrein, alsmede gemeenschappelijke gedeelten, 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.

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 32 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, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon en steiger/aanlegplaats op de begane grond van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon en steiger/aanlegplaats op de begane grond van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon en steiger/aanlegplaats op de begane grond van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon en steiger/aanlegplaats op de begane grond van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding

@-A, appartementsindex 5;

6. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 8;
9. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 9;
10. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de eerste verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 10;
11. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @

te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 11;

12. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 12;
13. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 13;
14. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 14;
15. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 15;
16. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, met berging op de begane grond, gelegen aan de Smallekamplaan @ te Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex 16;
17. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de

- Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 17;
18. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 18;
19. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 19;
20. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 20;
21. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 21;
22. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 22;
23. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 23;
24. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @,

- complexaanduiding @___A, appartementsindex 24;
25. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 25;
26. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 26;
27. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 27;
28. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 28;
29. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 29;
30. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 30;
31. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 31;

32. het appartementsrecht, rechtgevende –na het gereedkomen van het gebouw- op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het buitenterrein, gelegen aan de **Smallekamplaan te Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie @, complexaanduiding @___A, appartementsindex 32.

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 @;

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 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, galerijen, (nood)trappen en lift (met liftschacht etcetera) (de kosten van verlichting en elektriciteitsverbruik van de lift daaronder begrepen) komen voor rekening van de appartementseigenaren met de indices 1 tot en met 16 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 alleen gehouden bij te dragen in de kosten voor de verzekeringen.

Artikel 9

- a. In tegenstelling tot hetgeen is bepaald in artikel 9 sub h en i van het Modelreglement, behoren de aldaar vermelde verwarmingskosten en kosten van het waterverbruik niet tot de schulden van de gezamenlijke eigenaars, omdat elk woonappartement is voorzien van een afzonderlijke aansluiting op de nutsvoorzieningen en van een eigen centrale- verwarmingsinstallatie.
- b. De gezamenlijke schulden en kosten, specifiek verbonden aan het

woninggedeelte, te weten de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 16, worden gedragen en betaald door de desbetreffende appartementseigenaren; de gezamenlijke kosten en schulden, specifiek verbonden aan het parkeerterrein, te weten de appartementsrechten met de indices 17 tot en met 23, worden gedragen en betaald door desbetreffende appartementseigenaren.

- 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.

Voorts wordt toegevoegd aan artikel 9 lid 1:

- k. de kosten verbonden aan het onderhoud en schoonhouden van de watergang, gelegen tussen het in de onderhavige splitsing betrokken gebouw en het gebouw, thans bekend als Blok A.

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 heden en loopt tot en met eenendertig december van het lopende kalenderjaar.

Artikel 12

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

Artikel 13

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

Artikel 17

Artikel 17

Aan artikel 17 lid 1 wordt toegevoegd:

- j. de Photovoltaic-panelen (ofwel PV-panelen) met bijbehorende werken en voorzieningen.

De gemeenschappelijke zaken, zoals omschreven in artikel 17 van het Modelreglement en alle overige zaken, behorend tot het gebouw, zijn gemeenschappelijk ten behoeve van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 16; de gemeenschappelijke zaken, bestaande uit de (loop-)paden en groenvoorziening(en) gelegen bij de appartementsrechten met de indices 17 tot en met 32 zijn gemeenschappelijk ten behoeve van @alle appartementsindices.

Aan artikel 17 wordt lid 5 toegevoegd:

5. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken ten behoeve van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 16 worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de verwarming en/of warm watervoorziening.

Eigenaren van een appartement zijn verplicht van deze voorzieningen gebruik te maken en warmte af te nemen conform hetgeen de vereniging van eigenaars voorschrijft.

Artikel 21

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

Het is niet toegestaan om scootmobielen in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.

Artikel 22

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:

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 voor wat betreft de constructie, uitvoering en kleur in overleg met de architect.

Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan.

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 de appartementsrechten met indices 1 tot en met 16: woning met bijbehorende berging;
- voor wat betreft de appartementsrechten met indices 17 tot en met 32: parkeerplaatsen voor het parkeren van personenauto's en/of motorfietsen en/of scooters voor privégebruik.

Aan lid 1 van artikel 25 wordt toegevoegd:

De eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 4 hebben een exclusief gebruiksrecht van de tot @aan hun appartementsrecht

@behorende@grenzende steiger, welke bij oplevering als zodanig zal zijn aangelegd.

De kosten van onderhoud en eventueel vernieuwing van deze steiger komen voor rekening van de desbetreffende appartements-eigenaren. De desbetreffende appartements-eigenaren zijn verplicht deze steiger in stand te houden.

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.

Tevens is het verboden de privé-gedeelten met bestemming parkeren te gebruiken als opslagplaats voor goederen, caravans en aanhangers.

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. Tevens is het produceren van drugs en de handel in drugs in de privé-gedeelten verboden. Daarnaast is het niet toegestaan de privé-gedeelten te gebruiken ten behoeve van verhuur als kortdurend logiesverblijf, zoals bijvoorbeeld een bed-and-breakfast of verhuur via "Air-bnb".

Toegevoegd lid 5 luidende:

5. Privé (dak)terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt. Hierop mogen nimmer zware plantenbakken, bouwsels, voorwerpen en dergelijke aard- en nagelvast worden aangebracht. Tevens mogen deze zaken niet zwaarder zijn dan twee en vijf tiende (2,5) 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 "Ico= + 10 dB" of meer wordt aangetoond. Wel toegestaan zijn zogenaamde "PVC"- tegels of laminaat. Voor alle aan te brengen hiervoor bedoelde min of meer harde vloerbedekkingen geldt, dat deze los van de muren dienen te worden aangebracht.

Bij klachten is het aan de desbetreffende appartementseigenaar om te bewijzen dat hij voldoet aan de gestelde norm.

Indien de (onder)appartementenrechten worden voorzien van een zwevende (anhydriet) dekvloer met daaronder een akoestische isolatie, geldt het navolgende:

Het aanbrengen van een zwevende afwerking is niet toegestaan.

Het aanbrengen van zogenaamde harde vloerbedekkingen (zoals bijvoorbeeld plavuizen, parket) is toegestaan mits door deskundigen aangebracht, ter voorkoming van hinderlijke geluidsoverdracht naar omliggende appartementen.

De eigenaar dient zich voorafgaand aan het (laten) aanbrengen van een harde vloerbedekking zelf te informeren casu quo te laten adviseren door deskundigen over de technische mogelijkheden en voorwaarden.

Artikel 28.

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

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

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

7. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines, stoomcabines, sauna's en dergelijke aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
8. Terzake van elk privé-gedeelte, dat is aangesloten op de mechanische ventilatie/afzuiginstallatie dient de eigenaar of gebruiker het navolgende in acht te

nemen:

- a. de regelkleppen zullen niet van stand mogen worden gewijzigd;
- b. de apparatuur, waaronder regelkleppen van zodanige installatie mag slechts worden gewijzigd door die bedrijven en/of personen die daartoe door de administrateur of de voorzitter van de vereniging zijn aangewezen;
- c. het is de eigenaar en/of gebruiker wel toegestaan om op het in de keuken uitkomende ventilatie/afzuigkanaal een wasemkap zonder motor aan te sluiten of een zogenoemde recirculatiekap;
- d. bij overtreding van het hiervoor in de leden a en c bepaalde, is de eigenaar en/of gebruiker van het privé-gedeelte aansprakelijk voor de ontstane schade.

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 slechts toegestaan bloembakken of -potten op de balkons binnen de balustrade te plaatsen (met inachtneming van het in artikel 25 lid 5 bepaalde); het is derhalve niet toegestaan bloempotten of -bakken of voorwerpen op te hangen aan de balustrade.

Aan artikel 31 wordt toegevoegd een lid 5, luidende:

Het is uit het oogpunt van veiligheid niet toegestaan barbeques of vuurkorven op de balkons te plaatsen.

Artikel 40

Aan artikel 40 wordt toegevoegd lid 10, luidende:

- a. Indien de eigenaar - hierna in dit artikel te noemen: aanbieder- van een appartementsrecht met index 17 tot en met 32 en dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, dit appartementsrecht wenst te vervreemden, is hij gehouden dit appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars - hierna in dit artikel te noemen: gegadigden - van de appartementsrechten 1 tot en met 16 @keuze en aan de eigenaren van de appartementsrechten, die elk rechtgeven op het uitsluitend gebruik van één woning in het woongebouw A, genaamd @, @ een

en ander conform een aan deze akte gehechte tekening waarop de woongebouwen vermeld staan.

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

Een appartementsrecht 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 blijktens 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 gedurende zes maanden, zulks te rekenen vanaf de dag waarop de hiervoor sub c. vermelde termijn van dertig dagen verstreken is, vrij zijn de parkeerplaats te vervreemden aan een derde mits de van die derde te bedingen prijs niet lager is en ook de overige voorwaarden niet gunstiger zijn dan waarvoor de aanbieder de parkeerplaats aan de gegadigden aangeboden heeft.
- 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.

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 Uitgeest.

Lid 2 wordt vervangen door:

De vereniging is gevestigd te Uitgeest.

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.

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 daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde onder 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 eigenaars 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 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, 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 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 eigenaars met de tussen die eigenaars van kracht zijnde reglementen, zullen ondergeschikt zijn aan de bij de onderhavige akte vastgestelde statuten en reglementen.

Vergaderingen van eigenaars 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 eigenaars 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 door of namens de bestuurder of extern beheerder.
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, 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 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 reglement:

Artikel 68

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.

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 reglement:

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 twee jaar na de algehele oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de ontwikkelaar aan derden is overgedragen.

Benoeming bestuurder

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

Administratief Beheerder

De administratief beheerder zal door de ondernemer worden bepaald tot maximaal twee jaar nadat het laatste appartement ter bewoning of ten gebruik zal zijn

opgeleverd, waarna genoemd administratief beheerder door de vergadering van eigenaars kan worden herbenoemd voor een door die vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

Eigenaar

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

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen staat in voormelde akten van verkrijging @niets vermeld.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Volmacht medewerkers

De ondernemer en de ondernemer geven 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.

Verder geeft de ondernemer volmacht aan alle medewerkers van mij, notaris, om (mede) namens de ondernemer ten behoeve van het gebouw, casu quo de appartementsrechten, en ten laste van het naastgelegen perceel, waarop mogelijk zal worden gebouwd een appartementengebouw, een erfdienstbaarheid casu quo kwalitatieve verplichting van overpad te vestigen casu quo te bedingen, om van de in het onderhavige gebouw aan te brengen uitgang van de appartementsrechten te komen van en te gaan naar de openbare weg, over het hiervoor omschreven naastgelegen perceel op de voor dit naastgelegen perceel minst bezwarende wijze, een en ander door genoemd notariskantoor nader uit te werken.

Volmacht

Van de hiervoor gemelde schriftelijke volmachten, blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zullen 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 @