(leesversie, aan deze versie kunnen geen rechten worden ontleend)

Akte van ondersplitsing stallinggarage Stationspark Heerhugowaard
9102949/rvr/25-9-2025

Bijlagen:
- *splitsingstekening*
- *verklaring kadaster in depot neming*
- *overzicht breukdelen*

Op * verscheen voor mij, mr. Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard:
* [medewerker Actus Notarissen],
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Belle-Vue Wonen B.V.**, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Jan Glijnisweg 52B, 1702 PD Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 60761547, hierna te noemen "de Eigenaar".
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

A. Definities

De hieronder genoemde begrippen hebben de betekenis die daaraan hierna is gegeven, met dien verstande dat begrippen genoemd in het reglement van splitsing dienen te worden verstaan zoals gedefinieerd in het hierna genoemde modelreglement:

Terrein

de te bebouwen percelen grond, gelegen aan de Vervoering (voorheen Industriestraat 4 tot en met 8A) te Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers 6828, 6831, 6833, 6840 en 6842, tezamen ongeveer groot vierduizend zevenhonderddertig vierkante meter (4.730 m^2),
deels belast met het hierna beschreven opstalrecht nutsvoorzieningen en een opstalrecht zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 van het Kadasterbesluit;

Gebouw

een te realiseren gebouw omvattende onder meer:
- tweeënzeventig (72) woningen en bergingen, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de achtste verdieping van Toren A, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
- eenennegentig (91) woningen en bergingen, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de negende verdieping van Toren B, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
- achtendertig (38) woningen, tweeënveertig (42) zorgunits, hal, kantoorruimten, huiskamer en overige ruimten, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de zesde verdieping van Toren C, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
- eenhonderdzesendertig (136) stallingsplaatsen in de stallinggarage gelegen op de

Ontwerp

begane grond en de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende technische ruimten;
- fietsenstallingen en overige gezamenlijke ruimten;

Hoofdappartementsrecht Stallingsgarage

het appartementsrecht, dat - na het gereedkomen van de bouw- recht geeft op het uitsluitend gebruik van eenhonderdzesendertig (136) stallingsplaatsen in de stallinggarage gelegen op de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw tot en met de waterkerende laag van het dak van die eerste verdieping, met bijbehorende technische ruimten, plaatselijk bekend **Vervoering** niet nader aangeduid (voorheen: Industriestraat), te **1704** AA* **Heerhugowaard**, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding *-A, appartementsindex 4, uitmakende het * aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Terrein met het daarop te stichten Gebouw, welk Gebouw omvat:

- tweeënzeventig (72) woningen en bergingen, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de achtste verdieping van Toren A, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
- eenennegentig (91) woningen en bergingen, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de negende verdieping van Toren B, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
- achtendertig (38) woningen, tweeënveertig (42) zorgunits, hal, kantoorruimten, huiskamer en overige ruimten, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de zesde verdieping van Toren C, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
- eenhonderdzesendertig (136) stallingsplaatsen in de stallinggarage gelegen op de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende technische ruimten;
- fietsenstallingen en overige gezamenlijke ruimten,

gelegen aan de Vervoering (voorheen: Industriestraat) te Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers 6828, 6831, 6833, 6840 en 6842, tezamen ongeveer groot vierduizend zevenhonderddertig vierkante meter (4.730 m^2),
van welk perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummer 6833, ongeveer groot eenduizend vijfhonderdeen vierkante meter (1.501 m2) is belast met de volgende opstalrechten nutsvoorzieningen:

- een zelfstandig opstalrecht nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 3 van het Kadasterbesluit ten behoeve van Liander N.V. ten behoeve van de transformatorruimte inclusief Algemene Voedingspunten, welke komen in een ruimte, gelegen op de begane grond in Toren B, en
- een zelfstandig opstalrecht nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 3 van het Kadasterbesluit voor het in eigendom hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen van alle werken en installaties in, op en boven het Terrein en het daarop te stichten Gebouw, waaronder mede begrepen alle (al dan niet infrastructurele) voorzieningen en aanhorigheden ten behoeve van die werken en voorzieningen, van welke aard dan ook, die nu of in de toekomst zijn of worden aangebracht, in overeenstemming met de stand

Ontwerp

van de techniek op het moment van aanbrengen:

a. ten behoeve van, of in verband met, het opwekken, opslaan, omvormen en transporteren van enige vorm van energie, warmte of koude, vloeistoffen, gassen of informatie ten behoeve van Toren A; of
b. ten behoeve van andere tot nut van Toren A of de gebruikers daarvan, strekkende goederen of diensten; of
c. die de duurzaamheid of energieprestatie van Toren A verbeteren,

ten behoeve **Four Energy Plus B.V.**, statutair gevestigd te Zaanstad, feitelijk adres Leeweg 2, 1161 AB Zwanenburg, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 82171971;

tot de gemeenschap behoren uitdrukkelijk niet die werken die ingevolge artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek dan wel bedoeld opstalrecht in eigendom toebehoren aan de bevoegde aanlegger casu quo opstaller.

B. Wijze waarop de eigendom van het Terrein door de Eigenaar is verkregen; opstalrechten; publiekrechtelijke beperkingen;

- De Eigenaar zal de eigendom van het Terrein verkrijgen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen in Register Hypotheken 4, van een afschrift van een viertal akten van levering mede vandaag voor mij, notaris, verleden en de daaropvolgende akte van (hoofd-)splitsing, mede vandaag voor mij, notaris verleden.
- Met betrekking tot het Terrein en het Gebouw zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
- Het in de hoofdsplitsing begrepen terrein is, voor zover het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummer 6833, ongeveer groot eenduizend vijfhonderdeen vierkante meter (1.501 m^2), belast met :
  (i) een zelfstandig opstalrecht nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 3 van het Kadasterbesluit ten behoeve van **Liander N.V.** ten behoeve van behoeve van twee transformatorstations met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren, welke komen in een ruimte, gelegen op de begane grond in Toren B, welk opstalrecht nutsvoorzieningen door Liander N.V. zal worden verkregen door de inschrijving in de openbare registers in Register Hypotheken 4, van een afschrift van een akte van vestiging opstalrecht mede vandaag voor mij, notaris, verleden.
  (ii) een zelfstandig opstalrecht nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5:101en volgende van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 3 van het Kadasterbesluit ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Four Energy Plus B.V.**, statutair gevestigd te Zaanstad, feitelijk adres Leeweg 2, 1161 AB Zwanenburg, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 82171971, voor het in eigendom hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen van alle werken en installaties in, op en boven het Terrein en het daarop te stichten Gebouw, waaronder mede begrepen alle (al dan niet infrastructurele) voorzieningen en aanhorigheden ten behoeve van die werken en voorzieningen, van welke aard dan ook, die nu of in de toekomst zijn of worden aangebracht, in overeenstemming met de stand van de techniek op het moment van aanbrengen:
    a. ten behoeve van, of in verband met, het opwekken, opslaan, omvormen en

Ontwerp

transporteren van enige vorm van energie, warmte of koude, vloeistoffen, gassen of informatie ten behoeve van Toren A; of

b. ten behoeve van andere tot nut van Toren A of de gebruikers daarvan, strekkende goederen of diensten; of

c. die de duurzaamheid of energieprestatie van Toren A verbeteren,

welk opstalrecht nutsvoorzieningen door Four Energy B.V. zal worden verkregen door de inschrijving in de openbare registers in Register Hypotheken 4, van een afschrift van een akte van vestiging opstalrecht mede vandaag voor mij, notaris, verleden.

C. Bijzondere bepalingen.

In de akten van levering, waarbij de Eigenaar het Terrein in eigendom verkreeg, zijn geen bijzondere lasten of bepalingen opgenomen.

In de akte van (hoofd-)splitsing staat het navolgende woordelijk vermeld:

In de anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Dijk en Verkoper, staat het volgende woordelijk vermeld:

Enzovoorts

kan nog gewijzigd worden, afhankelijk van de definitieve versie

Artikel 13. Mobiliteit

*13.1 Ontwikkelaar is verplicht om binnen het Ontwikkelgebied (niet zijnde de Openbare ruimte) vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Ontwikkelprogramma *136 inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Ontwikkelgebied. Deze parkeerplaatsen mogen niet aan een specifieke woning worden toegewezen, maar dienen voor algemeen gebruik voor alle bewoners van de woningen en hun bezoekers beschikbaar te blijven. Deze bepaling zal conform **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** als kettingbeding worden opgelegd aan de Uiteindelijke eigenaren.*

Enzovoorts

13.6 Gemeenschappelijke parkeervoorzieningen

*Ontwikkelaar verplicht zich om *136 inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen gelegen op de percelen kadastraal bekend *. Deze parkeerplaatsen mogen niet aan een specifieke woning worden toegewezen, maar dienen voor algemeen gebruik voor alle bewoners van de genoemde woningen en hun bezoekers beschikbaar te blijven. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 250 (zegge tweehonderdvijftig euro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger met de naleving van deze bepaling in gebreke is.*

13.7 Deelauto's

Ontwikkelaar is verplicht om gedurende ten minste 10 jaar na oplevering van het eerste onderdeel van het Ontwikkelprogramma een deelautosysteem en deelfietsysteem in stand te houden dat voldoet aan de volgende voorwaarden. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 250 (zegge tweehonderdvijftigeuro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar met de naleving van deze bepaling in gebreke is.

13.8 Extra fietsparkeerplaatsen

Ontwerp

Ontwikkelaar verplicht zich de extra fietsparkeerplaatsen in een centrale afgesloten ruimte die als onderdeel van het Ontwikkelprogramma op eigen terrein zijn gerealiseerd. In stand te houden. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 250 (zegge tweehonderdvijftigeuro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar met de naleving van deze bepaling in gebreke is.

13.9 De bepalingen in Artikelen 0, 0 en 0 zullen als kwalitatieve verplichting moeten worden opgenomen in alle notariële akten waarmee de nieuw te bouwen appartementen en zorgappartementen met de bijbehorende buitenruimten worden vervreemd.

D. Splitsingstekening en complexaanduiding

De Eigenaar is van plan hierbij het Hoofdappartementsrecht te splitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek. Aan deze akte is ten behoeve van onderhavige splitsing een uit * bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht (***bijlage 1***), waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 77* tot en met 212* aangegeven gedeelten van het Gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten is begrepen.
Blijkens een verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers afgegeven op *, (***bijlage 2***) is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw *-A. Deze splitsingstekening is bij voormelde Dienst in bewaring genomen onder depotnummer 2025*.

E. Splitsingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het Gebouw niet valt onder de categorie gebouwen waarvoor een splitsingsvergunning is vereist.

F. Omschrijving appartementsrechten

Ter uitvoering aan het vorenstaande zal het Hoofdappartementsrecht Stallingsgarage worden gesplitst in de volgende eenhonderdzesendertig (136) appartementsrechten:

Wacht op oppervlakten per pp

74 keer*. het appartementsrecht, dat na het gereedkomen van de bouw recht geeft op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen op de begane grond van het gebouw, (bouwnummer *), plaatselijk bekend * ongenummerd te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O complexaanduiding *-A appartementsindex *,
welk appartementsrecht uitmaakt het * aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Hoofdappartementsrecht Stallingsgarage;

62 keer*. het appartementsrecht, dat na het gereedkomen van de bouw recht geeft op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen op de eerste verdieping, (bouwnummer *), plaatselijk bekend * ongenummerd te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O complexaanduiding *-A

Ontwerp

appartementsindex *****,
welk appartementsrecht uitmaakt het * aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Hoofdappartementsrecht Stallingsgarage;

welke appartementsrechten na de splitsing zullen toebehoren aan de Eigenaar.

G. Splitsing in appartementsrechten, vaststelling Reglement en oprichting Vereniging van eigenaars

Gelet op het vorenstaande gaat de Eigenaar bij deze over tot vorenstaande splitsing in appartementsrechten, brengt deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand, richt een vereniging van eigenaars op als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek en stelt een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 letter d van het Burgerlijk Wetboek.
Op deze splitsing worden van toepassing verklaard -voor zover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld- de bepalingen van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten 2018 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annexen.
Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 deel 73341 nummer 90.
Op de tekst van het genoemde modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:
Artikel 8
Aandelen in de Gemeenschap
Artikel 8 wordt gewijzigd in:
"Iedere Eigenaar is voor elk op zijn naam staand Appartementsrecht gerechtigd in de Gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende Appartementsrecht.
Deze breukdelen zijn aldus vastgesteld dat aan elk appartementsrecht, dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van één stallingplaats, de teller 1 wordt toegekend en de noemer het totaal aantal stallingsplaatsen betreft, zulks overeenkomstig de berekening die aan deze akte wordt gehecht (*Bijlage 3*)."
Artikel 11
Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars
Lid 1 wordt gewijzigd in:

1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:
   a. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de daken (inclusief de waterkerende lagen) van het parkeergebied gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het Gebouw, de dakbedekking, de

Ontwerp

schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de leidingschachten;
b. de borstweringen, de (vlucht)trappen;
c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
e. de overige collectieve voorzieningen."

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

Lid 2 wordt gewijzigd in:

Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen. De jaarlijkse reservering is echter dusdanig dat de Vereniging de voorziene uitgaven in de tien opvolgende boekjaren uit het Reservefonds kan voldoen.

Lid 3 wordt gewijzigd in:

“Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de dertig (30) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.”

Lid 4 wordt gewijzigd in:

“Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a, is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan

Ontwerp

op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het door deskundigen op te stellen Meerjarenonderhoudsplan, bij voorkeur op basis van NEN 2767 of een daarvoor in de plaats komende regeling, ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering."

"Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

Artikel 18 wordt gewijzigd als volgt:

1. Voor het geval een Appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
2. Een Eigenaar is slechts gevoegd tot Ondersplitsing na voorafgaande toestemming van de Vergadering van Eigenaars."

Artikel 19

Verzekeringen

Lid 4 wordt gewijzigd in:

"De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag groter is dan vijftigduizend euro (€ 50.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen bedrag, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging, dan wel op een afzonderlijke grootboekrekening. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar."

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

Lid 4 wordt aangevuld met:

"In het Huishoudelijk Reglement kunnen afwijkende bepalingen worden opgenomen.

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

Artikel 27 lid 1wordt gewijzigd als volgt:

"1 a. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming, welke bestemming in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij het Reglement of het Reglement Hoofdsplitsing is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

b. De in de vorige letter a. bedoelde bestemming is voor elk van de Privé-gedeelten: **stallingsplaats voor motorvoertuigen**, zoals hierna in lid 2 nader uitgewerkt.

Artikel 42

Ontwerp

Overdracht

Toegevoegd wordt lid 10:

“42.10 Aanbiedingsplicht bij vervreemding van stallingsplaatsen:

a. Indien een Eigenaar van een Appartementsrecht met bestemming “stallingsplaats voor motorvoertuigen” te eniger tijd wenst over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van dat Appartementsrecht, aan een ander dan aan een Eigenaar van een woning in Toren A van het Gebouw of aan degene aan wie hij tegelijkertijd zijn Appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning van het Gebouw geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, vestiging van enig zakelijk of beperkt genotsrecht daaronder begrepen, dan is hij verplicht het desbetreffende Appartementsrecht - zodanig Appartementsrecht in dit artikellid verder te noemen: "stallingsplaats" - te koop aan te bieden aan de gezamenlijke eigenaars van een woning in Toren A van het Gebouw en aan de Vereniging en daarvoor zal het navolgende gelden.
b. De betreffende Eigenaar moet van de voorgenomen vervreemding van de stallingsplaats, vestiging van enig zakelijk of beperkt genotsrecht daaronder begrepen, kennis geven aan het bestuur. Deze kennisgeving geldt als aanbod tot verkoop aan de gezamenlijke eigenaars van een woning in het Gebouw en de Vereniging.
c. Indien de Vereniging dan wel een door het bestuur van de Vereniging of de Vergadering aangewezen andere eigenaar van een Appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van een woning in het Gebouw de stallingsplaats wenst over te nemen, geeft hij daarvan binnen één maand na ontvangst van het aanbod kennis aan de betreffende Eigenaar.
d. De prijs, waartegen de stallingsplaats wordt verkocht, wordt in onderling overleg tussen partijen vastgesteld.
e. Indien geen van de Eigenaars van een woning in het Gebouw de betreffende stallingsplaats wenst over te nemen, is de Vereniging verplicht deze af te nemen. De koopsom en de condities mogen daarbij voor de betreffende verkrijger niet lager casu quo gunstiger zijn dan die waarvan bij de aanbieding is uitgegaan.
f. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden elektronisch dan wel bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. De datum van ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.
g. Bij niet-, niet-volledige of niet-tijdige nakoming van één of meer verplichtingen, voortvloeiende uit het in dit lid bepaalde, is de nalatige in verzuim en is hij aansprakelijk voor alle schade met kosten en renten die daaruit voor de andere Eigenaar voortvloeien. Bestaat de niet-nakoming uit het in strijd met dit lid vervreemden van de stallingsplaats, vestiging van enig zakelijk of beperkt genotsrecht daaronder begrepen, zonder dat de hiervoor overeengekomen procedure in acht is genomen, dan verbeurt de nalatige bovendien ten behoeve van de vereniging een terstond en zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete gelijk aan tweemaal de waarde van de door

Ontwerp

hem in strijd met het in dit lid vervreemde stallingsplaats ten tijde van die vervreemding (waarbij onder waarde is te verstaan: de waarde in het economische verkeer, welke evenwel geacht zal worden tenminste gelijk te zijn aan de tegenprestatie bij die vervreemding).

h. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

i. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing in de volgende gevallen:
   - de stallingsplaats wordt vervreemd aan een Eigenaar van een tot Toren A van het Gebouw behorende woning; of
   - de stallingsplaats wordt gelijktijdig met een tot Toren A van het Gebouw behorende woning aan een en dezelfde verkrijger vervreemd; of
   - ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek; of
   - bij vervreemding door de eerste Eigenaar van de stallingsplaats, zijnde de Eigenaar."

Artikel 46
De Vereniging
Lid 2 wordt vervangen door:
"De Vereniging is genaamd*: "**Vereniging van eigenaars Stallingsgarage Stationspark, gelegen aan de Vervoering * te Heerhugowaard**".*
Zij kan de verkorte naam: "***VvE Eigenaars Stallingsgarage Stationspark***" gebruiken.
De Vereniging is gevestigd te Heerhugowaard, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 47
Financiële middelen van de Vereniging
Lid 4 vervalt.

Artikel 49
Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter
Lid 5 wordt aangevuld met:
"De vergadering kan ook de extern beheerder verzoeken de vergadering te leiden."

Artikel 54
Voorschriften inzake het stemmen
Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:
"54.4 Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, 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 op eerste verzoek van één van de Eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende Vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de Gemeenschap respectievelijk de Vereniging is.
De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van de Vereniging, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de Gemeenschap respectievelijk de Vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten

Ontwerp

ten laste van de Eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de Eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend".

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

Lid 6 wordt gewijzigd in:

"Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen, tenzij de Vergadering anders besluit."

H. Einde eerste boekjaar

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op éénendertig december van dat daaropvolgende jaar.

I. Overgangsbepalingen

1. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één (1) jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het in de volgende leden bepaalde.
2. De in het vorige lid bedoelde overeenkomsten mogen echter wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden en ook zodra ten minste twee/derde (2/3e) van de Appartementsrechten aan derden in eigendom is overgedragen.
3. Het verbod als bedoeld in lid 1 van deze overgangsbepalingen mist toepassing op de aanwijzing door de Eigenaar in haar hoedanigheid van eerste bestuurder van de Vereniging, hierna van de Beheerder.

J. Benoeming eerste bestuur vereniging van eigenaars

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze tot eerste en enige bestuurder van de Vereniging benoemd: de Eigenaar.

In afwijking van het bepaalde in lid 1 van Artikel 53 van het Reglement wijst de Eigenaar de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Pilaster V.v.E. Beheer, statutair gevestigd te Alkmaar, feitelijk adres Hertog Aalbrechtweg 30, 1823 DL Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 37120588, aan als Beheerder voor het voeren van de administratie.

Deze aanstelling geschiedt voor de periode ingaande vandaag en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar na bouwkundige algemene oplevering van het gebouw.

K. Volmacht

*Van de volmacht van de Eigenaar blijkt uit een notariële akte van volmacht op tweeëntwintig april tweeduizend twintig voor mr. J.H. Eskens, destijds notaris te Alkmaar, verleden.

Slot

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Heerhugowaard op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

Ontwerp

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De identiteit van de bij deze akte verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht vastgesteld.
De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om

Ontwerp