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

Akte van hoofdsplitsing gebouwen Stationspark te Heerhugowaard, vestiging erfdienstbaarheid
9102949/rvr/22-9-2025

Bijlagen:
Bijlage 1: splitsingstekening
Bijlage 2: verklaring kadaster in depot neming
Bijlage 3: overzicht breukdelen

Ontwerp

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 en toelichting op de in deze akte vervatte hoofdsplitsing

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

Openbare registers

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

B. Toelichting op de hoofdsplitsing

In deze hoofdsplitsing worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

(i) de woningen gesitueerd in Toren A zullen worden aangesloten op een warmtebroninstallatie welke in (onder-)opstalrecht zal gaan toebehoren aan de exploitant (ESCO), zijnde Four Energy Plus B.V. (hierna nader omschreven); deze installatie is alleen dienstbaar aan de woonruimten in Toren A;

(ii) de woningen gesitueerd in Toren B en de woningen en overige ruimten in Toren C zullen worden aangesloten op een afzonderlijke warmtebroninstallatie, welke uitsluitend dienstbaar is aan de woningen en ruimten in deze twee torens;

(iii) de daktuin, welke is gesitueerd op het dak van de stallinggarage, is bestemd tot gemeenschappelijk gebruik door alle eigenaren en gebruikers van een privé-gedeelte in Toren A, Toren B en Toren C. De eigenaren van een stallingplaats in de stallinggarage maken hiervan geen gebruik en dragen niet mee aan de daaraan verbonden lasten. Ditzelfde geldt voor de gemeenschappelijke fietsenstallingen.

(iv) de groenvoorziening, welke is gesitueerd tussen Toren A en Toren B, maakt onderdeel uit van de beeldkwaliteit van het Gebouw en wordt gemeenschappelijk in deze hoofdsplitsing. Dat geldt ook voor de eventuele groenvoorziening rondom het Gebouw;

(v) het beheer en de exploitatie van Toren A, alsmede de met Toren A verband houdende kosten, waaronder begrepen de kosten van onderhoud, reparatie en vervanging zoals in het splitsingsreglement beschreven, inclusief de kosten van de onder (ii) bedoelde warmtebroninstallatie (voor zover die niet ten laste komen van de ESCO/opstaller) alsmede de zeggenschap over dit bouwdeel (voor zover niet toekomend aan de ESCO/opstaller), zal in deze hoofdsplitsing zoveel mogelijk worden toegekend aan het hoofdappartementsrecht welke het gebouwdeel Toren A omvat;

(vi) het beheer en de exploitatie van Toren B en Toren C, alsmede de met Toren B en Toren C verband houdende kosten, waaronder begrepen de kosten van onderhoud, reparatie en vervanging zoals in het splitsingsreglement beschreven, alsmede de zeggenschap over dit bouwdeel, zal in deze hoofdsplitsing zoveel mogelijk worden toegekend aan het hoofdappartementsrecht welke de gebouwdelen Toren B en Toren C omvat;

(vii)*het beheer en de exploitatie van de stallinggarage, alsmede de daarmee verband houdende kosten en de zeggenschap daarover zal in deze hoofdsplitsing zoveel mogelijk worden toegekend aan het hoofdappartementsrecht welke het gebouwdeel stallinggarage omvat.

C. 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

Ontwerp

*openbare registers voor registergoederen in Register Hypotheken 4, van een afschrift van een viertal akten van levering mede vandaag voor mij, notaris, verleden.

- Met betrekking tot het Terrein en het Gebouw zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
- Het 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 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 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.

D. Bijzondere bepalingen.

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

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

**** de inhoud van de volgende artikelen wordt bepaald door de inhoud van de nog te tekenen anterieure overeenkomst***

Artikel 9. Erfdienstbaarheden

Ontwerp

9.1 Een erfdienstbaarheid van overhangen wordt gevestigd ten behoeve van: overhangende balkons zoals met blauwe strepen aangegeven op de kaart in Bijlage 8 en dient te worden afgesplitst van het gemeentelijk perceel. De daartoe benodigde akte van vestiging zal verleden worden voor Actus Notarissen te Heerhugowaard. De kosten ten behoeve van voornoemde vestiging zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

9.2 De Erfdienstbaarheden gaan heden in en gelden voor onbepaalde tijd.

9.3 Er is geen retributie verschuldigd ter zake de erfdienstbaarheden.

9.4 Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de vestiging van de erfdienstbaarheden zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, waaronder begrepen het kadastrale recht.

9.5 Alle zakelijke lasten, die vanwege de erfdienstbaarheden geheven worden, komen vanaf heden voor rekening van de Ontwikkelaar.

9.6 Vanaf heden komen de baten van de Erfdienstbaarheid aan de Ontwikkelaar ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico.

Enzovoorts

Artikel 12. Wonen

12.1Zelfbewoningsplicht (verbod ingebruikgeving aan derden) ten aanzien van categorie 1,2 en 3 koopwoningen.

a) Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger verplichten zich de in het Ontwikkelgebied te bouwen woning(en) uitsluitend te gebruiken voor eigen bewoning, samen met eventuele gezinsleden. Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger zal de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden verhuren, in bruikleen, erfpacht dan wel vruchtgebruik te geven en zal deze woning met de daartoe behorende grond evenmin bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde overgaat. Deze verplichting vervalt op het moment dat de Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger(s) de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop de Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van de in deze bepaling genoemde verplichting en verbod. Deze ontheffing wordt in beginsel verleend in geval van:

(1) Ingebruikgeving aan een eerste- of tweedegraads familielid van Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger;

(2) Andere medische of economische omstandigheden die een ontheffing rechtvaardigen, ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Bij niet nakoming van de zelfbewoningverplichting genoemd in is Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger na ingebrekestelling een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten behoeve van de Gemeente per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger(s) met de naleving van deze verplichting in gebreke is. Voor zover in dit artikel genoemde verplichtingen niet of niet volledig zijn nagekomen en dit niet meer ongedaan kan worden gemaakt, verbeurt de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers eenmalig een boete ter hoogte van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) aan de Gemeente Dijk en Waard.

Enzovoorts

12.3Aanleg en instandhouding inrichting (daktuin)

Ontwerp

Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers verplichten zich tegenover de Gemeente Dijk en Waard de Private ruimte als aangeduid op ***Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.*** *voor eigen rekening in goede staat te onderhouden en in stand te houden. De Private ruimte zal niet openbaar zijn in de zin van de Wegenwet en niet in beheer komen bij de Gemeente. Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers hebben de verplichting om duidelijk kenbaar te maken aan derden dat sprake is van Private ruimte door het plaatsen van opschriften als "Privaat terrein" of door het plaatsen van soortgelijke markeringen. Het is Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger toegestaan om de Private Ruimte af te sluiten of de toegang te beperken voor het algemene gebruik.*

12.4De bepaling in Artikel ***Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.*** *zal als kwalitatieve verplichting moeten worden opgenomen in alle notariële akten waarmee de nieuw te bouwen appartementen en zorgappartementen met de bijbehorende buitenruimten worden vervreemd. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 1.000 (zegge duizend euro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger met de naleving van deze bepaling in gebreke is.*

Artikel 13. Mobiliteit

*13.1*wordt nog aangepast*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 Artikel 16 als kettingbeding worden opgelegd aan de Uiteindelijke eigenaren.*

Enzovoorts

13.6Gemeenschappelijke 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.*

13.7Deelauto'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.

13.8Extra fietsparkeerplaatsen

Ontwikkelaar verplicht zich de extra fietsparkeerplaatsen in een centrale afgesloten

Ontwerp

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 13.6, 13.7 en 13.8 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.

Artikel 14. Klimaatadaptatie

14.1 Ontwikkelaar heeft een Klimaatadaptatieplan (Bijlage 9) opgesteld conform de uitgangspunten Maatlat Klimaatbestendige Bouw uit het Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard basisveiligheidniveaus voor klimaatbestendige nieuwbouw versie 3.0 en is verplicht het Ontwikkelingsprogramma hieraan te laten voldoen. Ontwikkelaar zal de klimaatadaptieve maatregelen zoals genoemd in het klimaatadaptatieplan in stand houden.

14.2 Klimaatadaptatie

a) Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om de hieronder genoemde klimaatadaptieve maatregelen voor eigen rekening in goede staat te onderhouden en in stand te houden.
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 tweehonderdvijftigeuro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger met de naleving van deze bepaling in gebreke is.

14.3 De bepaling in Artikel 14 als kwalitatieve verplichting moeten worden opgenomen in alle notariële akten waarmee de nieuw te bouwen appartementen met de bijbehorende buitenruimten worden vervreemd.

Vestiging erfdienstbaarheid balkons.

Ter uitvoering van het vorenstaande zal de Eigenaar in de later te passeren akte van levering van het omliggende openbare gebied aan de Gemeente Dijk en Waard ten laste van het dienend erf, zijnde de kadastrale percelen gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers 6829, 6832, 6835, 6838 en 6841 de hiervoor onder artikel 9 omschreven erfdienstbaarheid vestigen ten behoeve van het heersend erf, zijnde het Terrein.

Kettingbeding

1. Ter uitvoering van het vorenstaande onder 13.1, zal in iedere akte van levering van een appartementsrecht door de Eigenaar aan de desbetreffende Koper de verplichting worden opgelegd om eenhonderdzesendertig (136) inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Terrein.
2. De desbetreffende Koper zal verplicht zijn, en dient zich te verbinden zich jegens de Eigenaar, mede ten behoeve van de Gemeente Dijk en Waard, diens belangen daarmee behartigend, dient te aanvaarden, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een (onder)Appartementsrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde de in lid 1 alsmede de in dit lid 2 opgenomen bepalingen ten behoeve van de Eigenaar, mede ten behoeve van de Gemeente Dijk en Waard, diens belangen daarmee behartigend, op te

Ontwerp

leggen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte van eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen en die ten behoeve van de Verkoper aan te nemen, zulks op straffe van de hier onder * geciteerde boete.
Onder vervreemding wordt in dit verband verstaan: elke juridische of economische overdracht krachtens koop, ruil, schenking, afgifte van een legaat, inbreng of elke andere overeenkomst die als een economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen, alsmede de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht, een opstalrecht of een recht van vruchtgebruik.

Kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van het hiervoor in artikel 12.4, artikel 13.9 en artikel 14.3 bepaalde zal in iedere akte van levering van een appartementsrecht door de Eigenaar aan de desbetreffende Koper de in artikel 12.3, artikel 13.6, 13.7, 13.8 en artikel 14 als kwalitatieve verplichting worden overeengekomen.

E. Splitsingstekening en complexaanduiding

De Eigenaar is van plan hierbij het Terrein en het daarop te stichten Gebouw 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 1 tot en met 4 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*.

F. 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.

G. Omschrijving appartementsrechten

Ter uitvoering aan het vorenstaande zal het Terrein en het Gebouw worden gesplitst in de volgende vier (4) (hoofd)appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, dat - na het gereedkomen van de bouw- recht geeft op het uitsluitend gebruik van tweeënzeventig (72) woningen met bergingen op de begane grond, eerste, tot en met de achtste verdieping, trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten, alle gesitueerd in Toren A, plaatselijk bekend **Locomotief * (*even nummers) te 1704 * Heerhugowaard**, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding *-A, appartementsindex 1, 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,

Ontwerp

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 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;

2. het appartementsrecht, dat - na het gereedkomen van de bouw- recht geeft op het uitsluitend gebruik van 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, plaatselijk bekend **Tender * te 1704 * Heerhugowaard**, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding *-A, appartementsindex 2, uitmakende het * aandeel in de hierboven beschreven gemeenschap;

3. het appartementsrecht, dat - na het gereedkomen van de bouw- recht geeft op het uitsluitend gebruik van 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, voor wat betreft de woningen plaatselijk bekend **Wagon * te 1704 * Heerhugowaard**, en voor wat betreft de zorgunits en overige ruimten plaatselijk bekend **Vervoering * te 1704 * Heerhugowaard** kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding *-A, appartementsindex 3, uitmakende het * aandeel in de hierboven beschreven gemeenschap;
4. 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 niet nader aan te duiden aan de **Vervoering** te **1704 * Heerhugowaard**, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding *-A, appartementsindex 4, uitmakende het * aandeel in de hierboven beschreven gemeenschap,

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 splitsing in appartementsrechten 2017 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annexen.

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160.

Op de tekst van het genoemde modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

<u>Artikel 8</u>

<u>Aandelen in de Gemeenschap</u>

Artikel 8 wordt gewijzigd in:

"Iedere Eigenaar is voor elk op zijn naam staand Appartementsrecht gerechtigd in de

Ontwerp

Gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende Appartementsrecht.
Deze breukdelen zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de Prive-gedeelten op basis van gebruiksvloeroppervlakte (GBO) naar de maatstaven van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarbij de buitenruimten niet zijn meegeteld.
De berekening wordt aan deze akte gehecht (***Bijlage 3***)."

Artikel 10

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Lid 5 wordt toegevoegd:

"10.5. Tot de schulden en kosten bedoeld in artikel 10 lid 2 die overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 lid 3 in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen door de Eigenaars worden gedragen dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars, behoren de volgende:

(i) de schulden en kosten betrekking hebbend op het gebruik, het onderhoud, de reparatie en vervanging van de fietsenstallingen gelegen op de begane grond van het Gebouw.
Uitsluitend de eigenaren van indices 1, 2 en 3 zullen bijdragen aan bedoelde kosten.

(ii) de schulden en kosten betrekking hebbend op het gebruik, het onderhoud, de reparatie en vervanging van de daktuin gelegen op het dak van de stallinggarage, de daktuin gelegen tussen Toren A en Toren B en de overige groenvoorziening (voor zover niet deel uitmakend van een privégedeelte).
Uitsluitend de eigenaren van indices 1, 2 en 3 zullen bijdragen aan bedoelde kosten.

De in de vorige zin vermelde bijdrageplichtige Eigenaren zullen in de aldaar bedoelde schulden en kosten bijdragen voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan die van het breukdeel behorende bij het betreffende Appartementsrecht en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de tellers van de desbetreffende Appartementsrechten."

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

Lid 1 wordt gewijzigd in:

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, onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin);
c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die

Ontwerp

zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, voor zover behorend tot de Gemeenschappelijke Ruimten;

d. de daktuin gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw vanaf de waterkerende laag van het daaronder gelegen dak van de stallinggarage op de eerste verdieping van het Gebouw;
e. de groenvoorziening, welke is gesitueerd op niveau +1 nabij/tussen Toren A en Toren B, alsmede de *eventuele groenvoorziening rondom het Gebouw;
f. de fietsenstallingen op de begane grond van het Gebouw;
g. de ruimten voor de energievoorzieningen, voor zover niet gelegen binnen een Privé-gedeelte en voor zover niet toebehorende aan een opstaller;
h. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
i. de vuilcontainers en de containerruimten;
j. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de hydrofo(o)r(en), voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de droge blusleidingen;
   - de (eventuele) brand- en/of doormeldinstallatie;
   - de gevelonderhoudsinstallatie;
   - de gemeenschappelijke Arbo-voorzieningen;
   - de (eventuele) AED;
   - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,

   voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
k. de leidingen en buizen voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
   - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

   met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in artikel 12;
l. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssystemen naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
m. de overige collectieve voorzieningen."

<u>Toegevoegd wordt een extra lid:</u>

11.4 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel worden tot de onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars uitdrukkelijk **<u>niet</u>** gerekend: de werken die op grond van het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek eigendom zijn van een bevoegde aanlegger, alsmede werken die op grond van gevestigde

Ontwerp

opstalrechten toebehoren aan een opstaller."

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Artikel 12 wordt gewijzigd in:

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

(i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en

(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:

a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten die dienstbaar zijn aan het betreffende Privé-gedeelte, alsmede de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;

b. het onderhoud, herstel en de vervanging van de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen en de liftmachines die dienstbaar zijn aan het betreffende Privé-gedeelte;

c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels indien deze zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die die dienstbaar zijn aan het betreffende Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

d. het schilderen van de onder c. bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;

e. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte.

f. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;

g. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;

h. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan

Ontwerp

worden;

i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling/ventilatie/rookgasafvoer van het Privé-gedeelte;
j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen, strekkende uitsluitend ten behoeve van de stallinggarage, zoals bijvoorbeeld de speedgates, de sprinklerinstallatie en de hellingbaan;
k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Lid 2 wordt gewijzigd in:

"21.2 De Eigenaar van index 4 heeft niet het medegebruik van:

- de fietsenstallingen; en
- de daktuin gelegen op het dak van de stallinggarage."

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

Artikel 27 wordt gewijzigd als volgt:

“27.1 a. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in deze Akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van die bestemming en niet bij Reglement 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 de volgende:
   - voor elk van de privégedeelten behorende tot index 1 (Toren A): woning met berging voor particulier gebruik, zoals hierna in lid 2 nader uitgewerkt;
   - voor elk van de privégedeelten bestemd tot wonen behorende tot indices 2 en 3 (Toren B en Toren C): woning met berging voor particulier gebruik, zoals hierna in lid 2 nader uitgewerkt;
   - voor de zorgfuncties/maatschappelijke functies gelegen in Toren C behorend tot index 2: zorgfuncties/maatschappelijke functies overeenkomstig de publiekrechtelijk toegestane bestemming;
   - voor de zorgwoningen deel uitmakend van Toren C behorend tot index 3: woon en zorg-functies overeenkomstig de publiekrechtelijk toegestane bestemming;
   - voor het Prive-gedeelte met index 4: stallingplaats voor het parkeren van motorvoertuigen.

27.2a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

Ontwerp

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen betreffen twaalf volt (12V) aansluitingen.
Het is uit een oogpunt van brandveiligheid uitdrukkelijk verboden om een tweehonderdtwintig volt (220V) aansluiting aan te brengen in een berging. Voor zover al mogelijk, mogen de mogen de elektriciteitsaansluitingen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting. Met name is het niet toegestaan diepvriezers, koelkasten, kacheltjes, fietsaccu's, gereedschap of andere (elektrische) apparatuur daarop aan te sluiten.

d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de

Ontwerp

Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement."

Artikel 30

Onderhoud prive-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

Lid 3 wordt vervangen door:

"30.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

Artikel 46

De Vereniging

Lid 2 wordt vervangen door:

"46.2 De Vereniging is genaamd: ***Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Stationspark, gelegen aan de Locomotief * (on*even nummers), Tender * (on*even nummers), Wagon * (on*even nummers) en Vervoering * (on*even nummers) te Heerhugowaard***", kortweg ook aangeduid als "Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Stationspark te Heerhugowaard".
De Vereniging is gevestigd te Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 51

Stemrecht

Ontwerp

Leden 2 en 3 worden vervangen door:

"51.2 *Het maximum aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt **vier (4)**.
Het aantal stemmen dat elke Eigenaar voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht kan uitbrengen bedraagt één (1). Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat terzake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht worden eensluidend en dus niet gedifferentieerd uitgebracht."

Voorts wordt toegevoegd een vierde lid:

"51.4 Bij het nemen van besluiten betreffende schulden en kosten waarover in artikel 10 lid 5 is bepaald dat die in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen door de Eigenaars worden gedragen dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars, zullen uitsluitend de Eigenaars voor wier rekening die schulden en kosten komen, drie (3) stemmen kunnen uitbrengen in plaats van (1) stem.

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 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".

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

Ontwerp

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 een door de Eigenaar in haar hoedanigheid van eerste bestuurder van de Vereniging, met een externe derde gesloten of nog te sluiten gebruikelijke overeenkomst met betrekking tot het administratieve beheer van de Vereniging.

J. Benoeming eerste bestuur vereniging van eigenaars

1. 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.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van Artikel 53 van het Reglement wijst de Eigenaar aan als Beheerder voor het voeren van de administratie: 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. 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.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De identiteit van de 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