

## AKTE VAN SPLITSING (60088)

Op drie december tweeduizend zeven, verscheen voor mij, mr. ALFONS DEMARET, notaris gevestigd te OBDAM:

mevrouw mr. Sonja Pepping, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Actus Notarissen, Dorpsstraat 40a, 1713 HJ Obdam, gemeente Koggenland, (Postbus 19, 1713 ZG Obdam), geboren te Alkmaar op veertien september negentienhonderd achtenzeventig, te dezen handelend in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingscombinatie Obdam B.V.**, gevestigd te Vlaardingen, feitelijk adres Stoomloggerweg 8c, 3133 KT Vlaardingen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder dossiernummer 24398183,

krachtens een door de zelfstandig bevoegd bestuurder van de vennootschap verstrekte volmacht, en als zodanig gemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigend; hierna te noemen: "**de ondernemer**".

Van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

### **I. Het terrein en de bestemming**

1. De ondernemer is eigenaar van twee aangrenzende percelen grond, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1717, groot zeven are vijftwintig centiare, en gemeente Obdam sectie E nummer 1739, groot achtendertig centiare, hierna te noemen: "**het terrein**".

Het terrein is bestemd om door de ondernemer te worden bebouwd met een gebouw, bevattende vijftien (15) woonappartementen met bergingen gelegen op de begane grond, eerste tot en met derde verdieping en een fietsenopstelplaats, een en ander conform de verkoop-documentatie en de bouwvergunning, hierna te noemen: "**het gebouw**".

Het terrein met het daarop te realiseren gebouw, toebehoren en grond met toebehoren, zal hierna ook wel worden aangeduid als "**het complex**".

2. Het terrein is door de ondernemer in eigendom verkregen:
  - voor wat betreft kadastrummer 1717, door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien juli tweeduizend zes in deel 50211 nummer 184, van het afschrift van een akte van levering op twaalf juli daarvoor voor mr. J.P. Schmal, notaris gevestigd te Purmerend, verleden, welk akte kwijting voor de koopsom bevat;
  - voor wat betreft kadastrummer 1739, door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend zeven in deel 52794 nummer 173, van het afschrift van een akte tot ruiling op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mr. J.C.A. Salman, notaris gevestigd te Obdam.
3. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, betrekking hebbende op kadastrummer 1717, wordt verwezen naar een akte tot levering de dato twintig december tweeduizend vier, verleden voor mr. G. van der Koogh, destijds notaris gevestigd te Obdam,

ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op éérentwintig december daarna in deel 11385 nummer 20, in welke akte ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:

**MILIEU BEPALINGEN:**

*Verkoper is niets anders bekend met betrekking tot eventuele verontreiniging van de grond en het grondwater van het verkochte, dan datgene wat omschreven is in een rapport Verkennend Bodemonderzoek, locatie Echo-gebouw te Obdam, de dato vijfentwintig maart tweeduizend vier document 301524 van de besloten vennootschap: Grontmij Advies & Techniek B.V., uit welk rapport blijkt dat op basis van de uitkomsten van het onderzoek er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen behoeven te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woningbouw.*

**KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN:**

*In het kader van voormelde overeenkomst verklaarden Grontmij en koper, in verband met de in het woningbouwplan eventueel voorkomende situaties, welke afwijkend (kunnen) zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en ter uitwerking van het gestelde in de overeenkomsten, dat met betrekking tot het woningbouwplan de navolgende kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overeengekomen en van toepassing zijn, waardoor de toestand waarin die zaken zich ten opzichte van elkander bevinden, gehandhaafd blijft.*

*Onder het woningbouwplan dient te worden verstaan het samenstel van de hiervoor bedoelde bouwterreinen, alsmede de daaraan liggende dan wel nabij gelegen zaken, met de daarop te stichten opstallen, tijdens de bouw aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, doch met uitsluiting van na voltooiing van de bouw eventueel plaatsgehad hebbende aan- en/of verbouwingen, welke deel uitmaken van het woningbouwplan "Meerweijde" fase II-A , te Obdam, hierna te noemen "het bouwplan".*

*Deze kwalitatieve verplichting gelden ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Obdam, kantoorhoudende Dorpsstraat 121 te Obdam, hierna ook te noemen: "gemeente", Grontmij dan wel zijn rechtverkrijgende(n) in de eigendom van een kavel in het bouwplan en/of koper en ten laste van de rechthebbende op het verkochte.*

*De bedoelde kwalitatieve verplichtingen zijn de navolgende:*

- *De verplichting tot het dulden dat de in het bouwplan eventueel voorkomende situaties, afwijkend (kunnen) zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de verplichting tot het dulden, zonder dat koper van het verkochte, dienaangaande aanspraak kan maken op enigerlei vergoeding, dat:*
  - a. *in de grond van het verkochte, ten behoeve van riolering, gas-, water- en electriciteitsvoorzieningen, alsmede telecommunicatievoorzieningen en andere voorzieningen van openbaar nut, de hiervoor benodigde riolen, dienstleidingen, kabels en andere werken worden aangelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd, verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden; hieronder dient ook te worden verstaan de medewerking van de eigenaar tot het eventueel vestigen van de door de gemeente tot het vooromschreven doel noodzakelijk te achten beperkte rechten; de uitvoering door de gemeente van werken op grond van het in dit lid bepaalde bedoelde gedoogplichten dan wel gebruikmaking van de bevoegdheid van vestiging*

*van de beperkte rechten, zal geschieden op de voor de eigenaar minst bezwarende wijze;*

- b. palen, trafohuisjes, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en dergelijke, voor openbare doeleinden of nutsvoorzieningen bestemd, op, in, aan of boven de grond van het verkochte en daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden en vervangen, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten;*
- c. in de grond van het verkochte drainageleidingen worden gelegd voor het ontvangen en afvoeren van hemel- en/of grondwater;*
- d. de toestand waarin de te stichten opstallen ten opzichte van elkander zich gaan bevinden gehandhaafd blijft ten opzichte van toevoer van lucht en/of uitzicht.*

*Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het hiervoor bedoelde is aangebracht bevestigd te laten.*

*Het onderhoud van de hiervoor onder c. bedoelde zaken komt voor rekening van koper.*

*Koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de hiervoor bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*

*Bij de overeenkomst is tevens bedongen dat de verplichtingen overgaan op de rechthebbende(n) onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik zullen verkrijgen met betrekking tot het verkochte.*

*De rechthebbende(n) in deze verplichtingen is niet verplicht tot het doen van vergoedingen in het kader van deze verplichtingen.*

*Grontmij, handelend voor zich en voor de gemeente, alsmede de rechthebbende(n) van eigendom van een kavel in het bouwplan en koper verklaarden voormelde van toepassing verklaring te aanvaarden, alsmede de reeds vastgestelde danwel de vast te stellen kwalitatieve verplichtingen welke zijn/worden vastgesteld bij akten van levering met betrekking tot overdracht en levering van kavels uit het bouwplan.*

*Bij een handelen in strijd met de hiervoor vermelde verplichtingen dan wel bij toerekenbare tekortkoming verbeurt koper voor iedere dag dat hij niet voldoet aan of de vereiste medewerking niet verleend voor de hiervoor bedoelde verplichtingen een direct door de gemeente opvorderbare boete van eenhonderddertien euro en vijfenveertig eurocent (€ 113,45) per dag dat koper in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, onverminderd het recht van de gemeente de eventueel geleden schade te vorderen, danwel nakoming te vorderen.*

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN:**

- 1. a. Koper is verplicht uiterlijk één jaar na heden, behoudens door de gemeente op grond van billijkheid of wegens overmacht te verlenen uitstel, te starten met de bouw van de opstallen overeenkomstig de bouwvergunning op het verkochte en binnen twee jaar na heden, behoudens door de gemeente op grond van billijkheid of wegens overmacht te verlenen uitstel, dient het verkochte volledig aan de in de bouwvergunning vermelde bestemming te beantwoorden.*
- b. Koper verplicht zich te bouwen volgens de voorschriften in het beeldkwaliteitsplan van Stedebouwkundig bureau HzA te Hoorn de dato*

*augustus tweeduizend en de van toepassing zijnde welstandseisen, Energie Prestatie Norm-voorwaarden en bestemmingsplanvoorwaarden.*

2. *Het is koper verboden het verkochte, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, te vervreemden of het met beperkte rechten te bezwaren, uitgezonderd het vestigen van de rechten van hypotheek en pand, indien niet aan de hiervoor gemelde bouwplicht is voldaan. Indien een hypothecaire krediteur krachtens het beding van 3:268 van het Burgerlijk Wetboek overgaat tot executoriale verkoop, zal dit artikel niet van toepassing zijn.*
3. *Koper is verplicht om het gedeelte dan wel de gedeelten van het verkochte, gelegen tussen een openbare weg of openbaar voetpad enerzijds en enige gevel van de te bouwen opstallen en het verlengde daarvan anderzijds, behoudens een strook die wordt gebruikt voor de aanleg van een inrit dan wel toegangspad, binnen één jaar na voltooiing van de opstallen aan te leggen als siertuin en deze verder als zodanig te houden en te onderhouden.*
4. *Koper verbeurt een geldboete, groot vijftig procent (50%) van de koopsom per ingegaan tijdvak van drie maanden, dat koper ingebreke blijft te voldoen aan de hiervoor bedoelde termijnen inzake de bouwplicht. Deze boete zal ten behoeve van Grontmij alsdan opeisbaar zijn, dadelijk bij toerekenbare tekortkoming van koper, zonder dat een (gerechtelijke) ingebrekestelling nodig zal zijn, onverminderd de verplichting van koper te komen tot nakoming van zijn verbintenis.*
5. *Het beheer van het in het verkochte begrepen talud komt geheel voor rekening van koper.  
Koper is verplicht te voldoen aan de schouweisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voorts is het koper niet toegestaan de bij de realisatie van het plan Meerweijde aangelegde beschoeiing van opgeklampte vurenhouten schotten en grasbetonkeien te verhogen, alsmede is het hem niet toegestaan bouwwerken van elke aard dan ook aan te brengen boven de waterlijn van de sloot. Bij overtreding van deze regels verbeurt koper aan de gemeente Obdam een geldboete van eenhonderddertien euro en vijfenveertig eurocent (€113,45) dag dat koper in gebreke is. Deze boete zal ten behoeve van de gemeente Obdam direct opeisbaar zijn, dadelijk bij toerekenbare tekortkoming van koper, zonder dat een (gerechtelijke) ingebrekestelling nodig zal zijn onverminderd de verplichting van koper te komen tot nakoming van zijn verplichting.*
6. *De bedingen hiervoor onder Bijzondere Bepalingen, het bepaalde in dit artikel alsmede de Kwalitatieve Verplichtingen, voorzover er geen sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, worden bij deze door Grontmij opgelegd aan koper en door koper aanvaard. Koper is verplicht deze verplichtingen bij elke eigendomsoverdracht of vestiging van een beperkt zakelijk/persoonlijk genotsrecht van het bij deze akte verkochte, aan de nieuwe verkrijger in eigendom en/of beperkt gerechtigde op te leggen, bij gebreke waarvan de in verzuim zijnde rechthebbende aan de gemeente verbeurt een boete van tweeëntwintigduizend zeshonderdneuentachtig euro (€22.689,00) per woning of bouwkaavel voor een woning.  
Onder eigendomsoverdracht wordt hier verstaan, elke overdracht krachtens verkoop, schenking, ruiling, boedelscheiding, afgifte legaat, echtscheiding, inbreng of andere overeenkomst - hoe ook genaamd - welke als titel van eigendomsoverdracht is te beschouwen en onder uitgifte wordt hier verstaan,*

*elke vestiging, verlening, ingebruikgeving van een beperkt zakelijk/persoonlijk genotsrecht, onder welke titel dan ook aan derden.*

7. *Grontmij verklaarde dat hij toestemming heeft verkregen van de gemeente, zulks conform het bepaalde in gemelde samenwerkingsovereenkomst, voor de overdracht en levering van het verkochte aan koper.*
8. *De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar, indien het verkochte door meerdere personen gezamenlijk wordt verkregen, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze verplichtingen.*
9.
  - a. *Grontmij verklaarde zich te verbinden tot getrouwe nakoming van het bepaalde in gemelde samenwerkingsovereenkomsten, voorzover betrekking hebbend op Grontmij.*
  - b. *Koper verklaarde zich te verbinden tot getrouwe nakoming van het bepaalde in gemelde koopovereenkomst en deze akte, welke bepalingen eveneens gelden voor de rechtverkrijgende(n) van koper.*
  - c. *De sub a. en b. gemelde verbintenissen worden door de verschenen persoon sub 1, handelend in zijn gemelde hoedanigheden, tevens handelend in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van de gemeente, welke laatstgemelde volmacht naar de inhoud voldoende bekend is aan de notaris, voor en namens Grontmij en de gemeente bij deze aanvaardt.*
4. *In de akten tot levering van de appartementsrechten aan de - door de ondernemer aan te wijzen - derden worden de navolgende verplichtingen opgelegd, woordelijk luidend:*

**ZELFBEWONINGSPLICHT EN VERBOD OP DOORVERKOOP**

- a. *Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden b, c en d.*
- b. *Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van:*
  1. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
  2. *executoriale verkoop;*
  3. *onthefing door burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat verkrijger de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond.*  
*Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a, b en c van dit artikel.*  
*Deze ontheffing wordt geacht automatisch te zijn verleend in geval van:*
  1. *verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  2. *overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
  3. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
  4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden.*
- e. *Bij niet-nakoming van deze verplichting, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koop-/aanneemsom, op*

*welk bedrag de door verkoper terzake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.*

*f. Naast het gestelde in lid e van dit artikel behoudt verkoper het recht om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming te vorderen.*

5. De ondernemer wenst over te gaan tot splitsing van het terrein en het daarop te stichten gebouw met toebehoren en bijbehorende grond in vijftien (15) appartementsrechten.

## **II. Voorgenomen splitsing**

De ondernemer wenst thans over te gaan tot bovenbedoelde splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek van het terrein met het daarop te stichten gebouw met toebehoren, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter 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, waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 1 tot en met 15 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 op voormelde tekening voorkomende, op elf oktober tweeduizend zeven afgegeven verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex (gemeente Obdam, sectie E) **1741-A**.

Het complex zal worden gesplitst in de navolgende vijftien (15) appartementsrechten:

1. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met tuin en berging**, gelegen op de **begane grond** van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 1, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1741-A-1, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in het complex, bestaande uit het gebouw (begane grond, eerste, tweede en derde verdieping) met toebehoren, omvattende vijftien woonappartementen met bergingen, fietsenopstelplaats, entree, trappenhuis/gangen/galerij, lift en liftschacht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Obdam, sectie E nummer 1717, groot zeven are vijftientig centiare, en gemeente Obdam sectie E nummer 1739, groot achtendertig centiare;
2. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met tuin en berging**, gelegen op de **begane grond** van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 2, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-2, uitmakende het achtenvijftig/negenhonderdeenenzestigste (58/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
3. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met tuin en berging**, gelegen op de **begane grond** van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 3, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-3, uitmakende het achtenvijftig/negenhonderdeenenzestigste (58/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
4. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **eerste verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer

- 4, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-4, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
5. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **eerste verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 5, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-5, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
  6. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **eerste verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 6, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-6, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
  7. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **eerste verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 7, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-7, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
  8. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **tweede verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 8, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-8, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
  9. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **tweede verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 9, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-9, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
  10. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **tweede verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 10, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-10, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
  11. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **tweede verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 11, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-11, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
  12. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **derde verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 12, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-12, uitmakende het

vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;

13. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **derde verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 13, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-**13**, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
14. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **derde verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 14, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-**14**, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex;
15. het **appartementenrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning met loggia**, gelegen op de **derde verdieping**, alsmede een **berging**, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, bouwnummer 15, kadastraal bekend gemeente Obdam sectie E nummer 1738-A-**15**, uitmakende het vijfenzestig/negenhonderdeenenzestigste (65/961ste) onverdeeld aandeel in gemeld complex.

### **III. Splitsing in appartementenrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars**

Gelet op het vorenstaande gaat de gemeente bij deze over tot vorenstaande splitsing in appartementenrechten, brengt deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand, richt een vereniging van eigenaars op en stelt een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk Wetboek.

Ten deze wordt van toepassing verklaard -voor zover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld- "het Modelreglement" bij splitsing in appartementenrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, welk reglement is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op achttien januari daarna in deel 11529 nummer 80, welk reglement beschouwd wordt als in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarvan een onverbreekelijk deel uit te maken, met dien verstande dat de Annex niet van toepassing is en dat als in het navolgende "Hoofdstukken en artikelen" worden vermeld, daarmede bedoeld worden de "Hoofdstukken en de artikelen" van dat modelreglement en dat ter zake de navolgende wijzigingen en/of aanvullingen worden vastgesteld.

#### **B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.**

##### Artikel 8

Lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementenrecht gerechtigd in de gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementenrecht. De aandelen welke in dit reglement worden genoemd zijn tot stand gekomen op basis van de BrutoVloerOppervlakte berekening van de privé-ruimten, zoals blijkt uit een aan deze akte te hechten berekening.

Toegevoegd wordt één lid:

5. In afwijking van het gestelde in het eerste lid komen de kosten van



(administratief)beheer en bestuur van het gebouw voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van de woonappartementsrechten, ieder voor een gelijk deel.

## **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten**

### Artikel 25

Het eerste lid wordt gewijzigd in:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

De bestemming is voor de appartementsrechten met indices A-1 tot en met A-15 woonruimte met berging.

## **M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging**

### Artikel 42

Lid 2 wordt vervangen door:

2. De vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaren van het gebouw: " 't Duinweid" te Obdam**".

De vereniging is gevestigd te Obdam, doch kan elders kantoor houden.

### Artikel 47

Lid 2 wordt vervangen door:

2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vijftien (15). Iedere eigenaar van een appartementsrecht met bestemming woning en berging brengt één stem uit.

Onder het hoofd "**S. Overgangsbepalingen**" wordt toegevoegd aan het reglement:

1. Het eerste bestuur van de vereniging is opgedragen aan een vertegenwoordiger van de ondernemer. Tijdens een voor de oplevering van het complex te houden oprichtingsvergadering een bestuur worden gevormd, al dan niet bestaande uit eigenaren.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand waarop het eerste appartementsrecht ter gebruik of ter bewoning wordt opgeleverd en eindigt op eenendertig december van dat jaar.
3. De ondernemer heeft gedurende de periode dat zij het totale gebouw nog niet heeft opgeleverd, het recht wijzigingen aan het gebouw aan te brengen waaronder begrepen het wijzigen van de gevel, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit zoals omschreven in de vigerende technische omschrijving en aan het aanzicht van het gebouw en een en ander is goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Opmeer.

## **Overgangsbepalingen van tijdelijke aard gedurende de bouwperiode**

### **Artikel 9 van de model koop-/aannemingsovereenkomst van het GIW**

Conform het bepaalde in de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten

gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

#### **IV. Benoeming administratief beheerder**

In aansluiting van het bepaalde in artikel 56 is besloten om het administratieve beheer op te dragen aan de besloten vennootschap: B.V. Pilaster V.v.E. Beheer, gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende aldaar aan de Hertog Aalbrechtweg 30 (1823 DL), welke vennootschap deze functie zal uitoefenen tot twee jaar nadat het laatste appartementsrecht ter bewoning zal zijn opgeleverd, waarna genoemde administratief beheerder door de vergadering van eigenaars kan worden herbenoemd voor een door die vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

De ondernemer heeft met de beheerder een beheer- en administratieovereenkomst gesloten.

#### **V. Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaren**

Om zorg te dragen dat de Vereniging van Eigenaren over geldmiddelen kan beschikken ter bestrijding van de door de vereniging te maken kosten terzake van de eerste vergadering van eigenaren en de voorbereidingskosten te maken voor de totstandkoming van de overeenkomst met de vorenbedoelde administratief beheerder terzake van het vorenbedoeld administratief beheer, zal de eerste verkrijger van een appartementsrecht als eerste (éénmalige) bijdrage in de servicekosten bij de overdracht van het appartementsrecht een bedrag van eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) voldoen, welk bedrag op een rekening ten name van voormelde vereniging van eigenaren gestort zal worden.

Dit bedrag vormt het startkapitaal voor deze vereniging en zal niet met de eerste verkrijger van een appartementsrecht worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de eerste verkrijger van een appartementsrecht.

#### **KOSTEN**

De kosten van deze akte en de hiermee samenhangende kadastrale rechten alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting komen voor rekening van de ondernemer.

#### **HUISVESTINGSWET**

De krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is niet vereist.

#### **SLOT**

Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Obdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om tien uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) A. Demaret

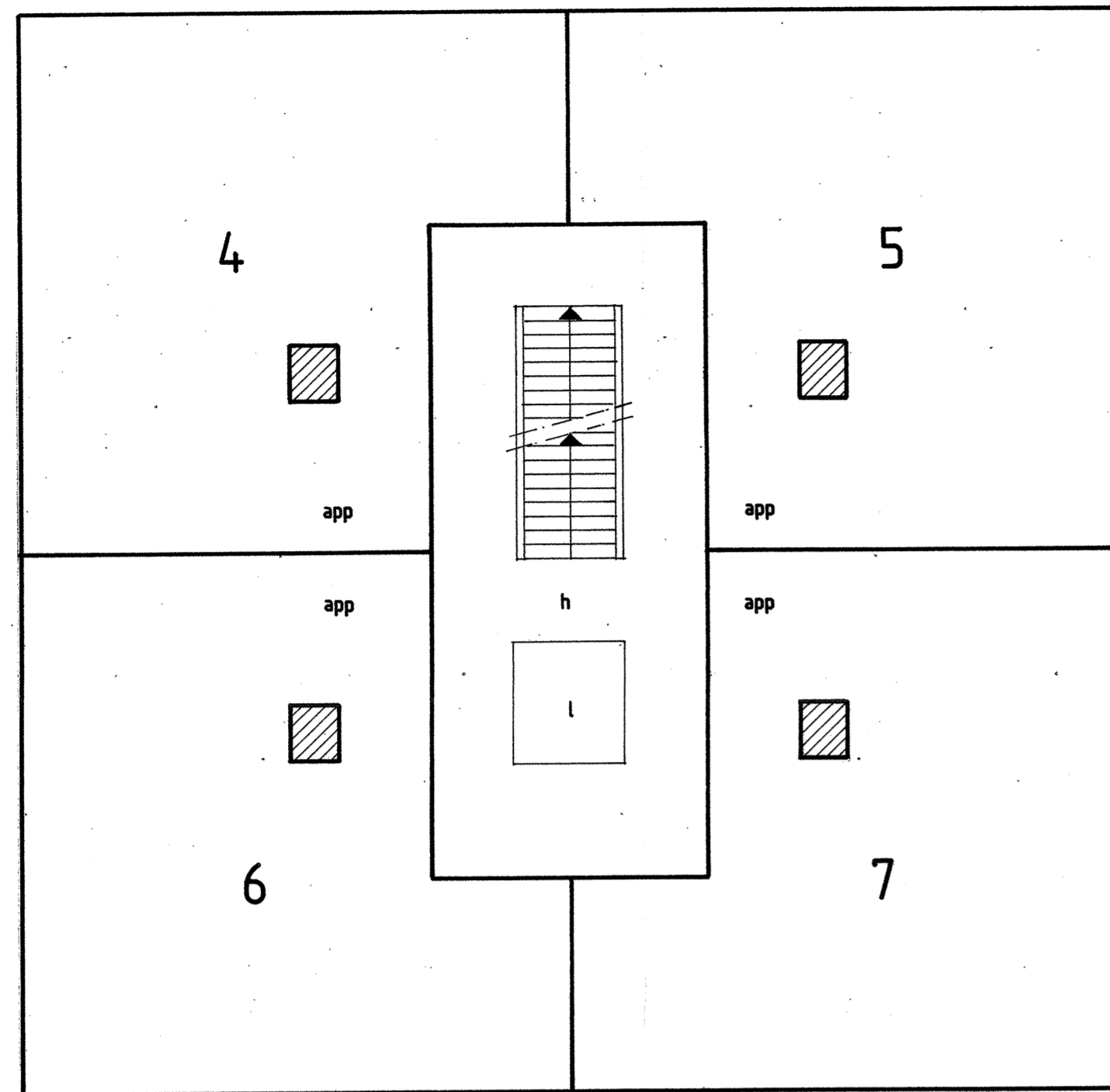
Ondergetekende, mr. Alfons Demaret, notaris gevestigd te Obdam, gemeente Koggenland, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(get.) A. Demaret

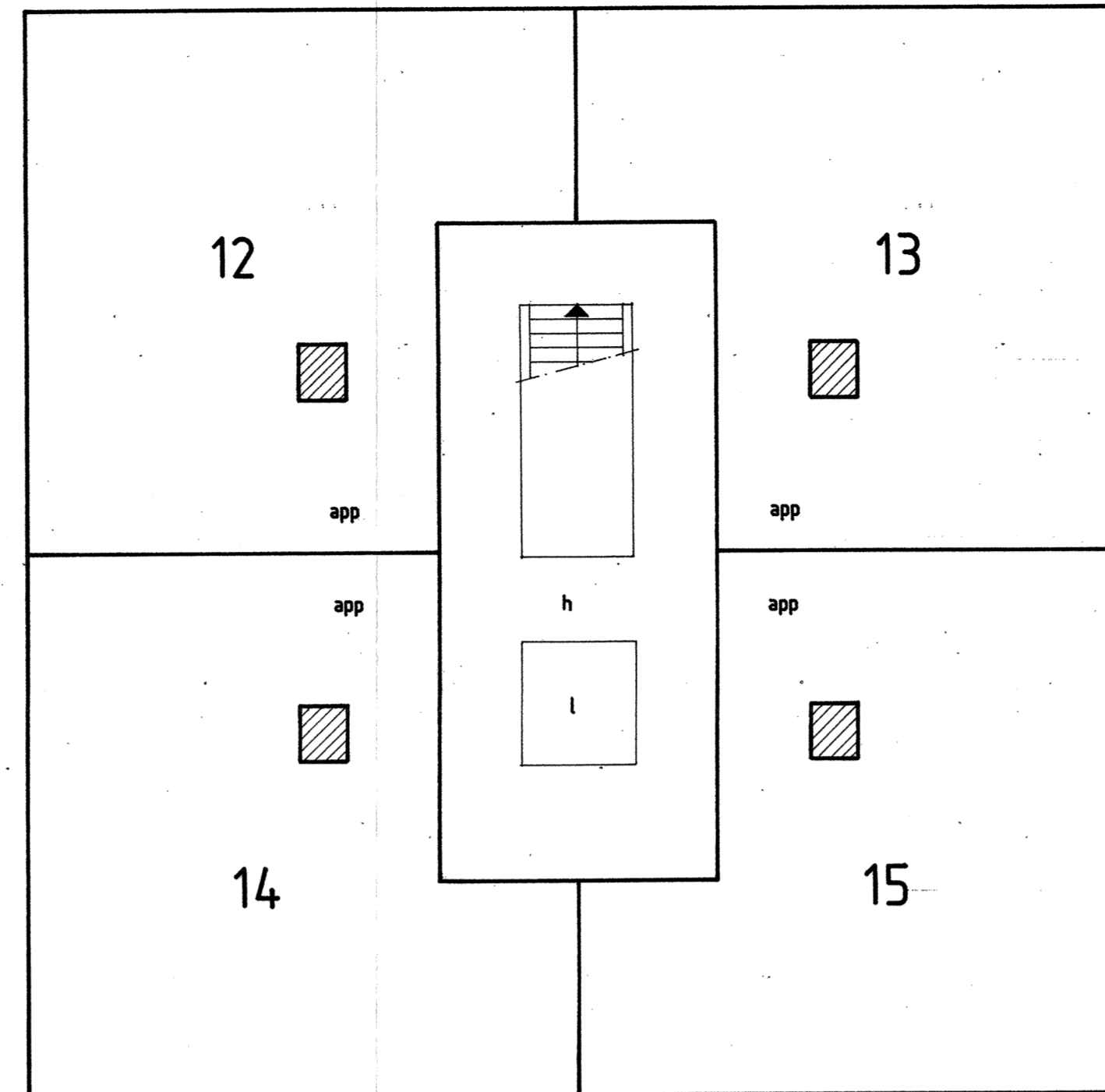
Ondergetekende, mr. Alfons Demaret, notaris gevestigd te Obdam, gemeente Koggenland, verklaart dat dit elektronisch afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20071119000055, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan dit een afschrift is.

## Verklaring:

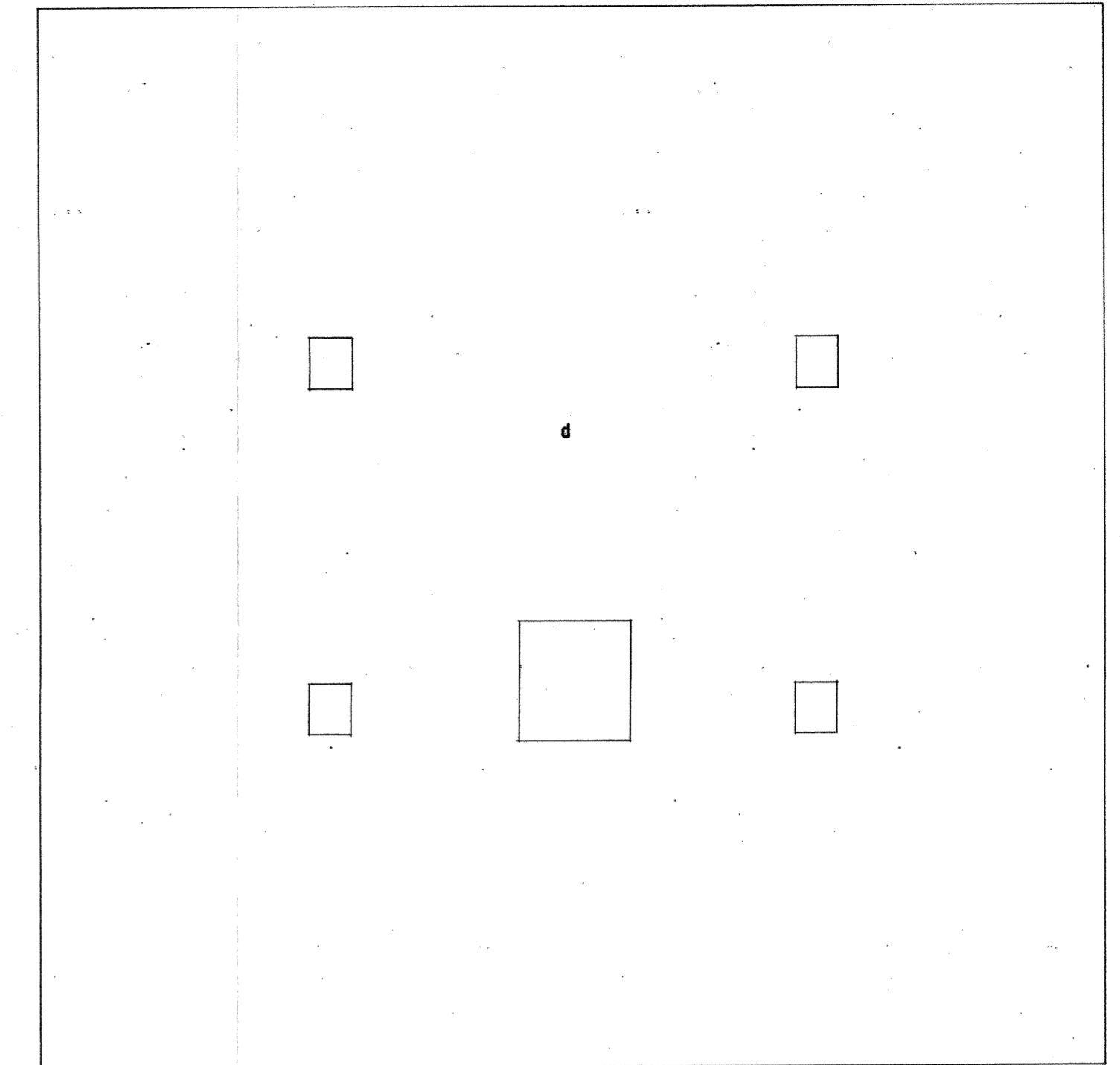
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 03-12-2007 om 14:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53591 nummer 199. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 871526B4701956E8A869C72514D2F63D toebehoort aan Demaret Alfons. Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20071119000055.  
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



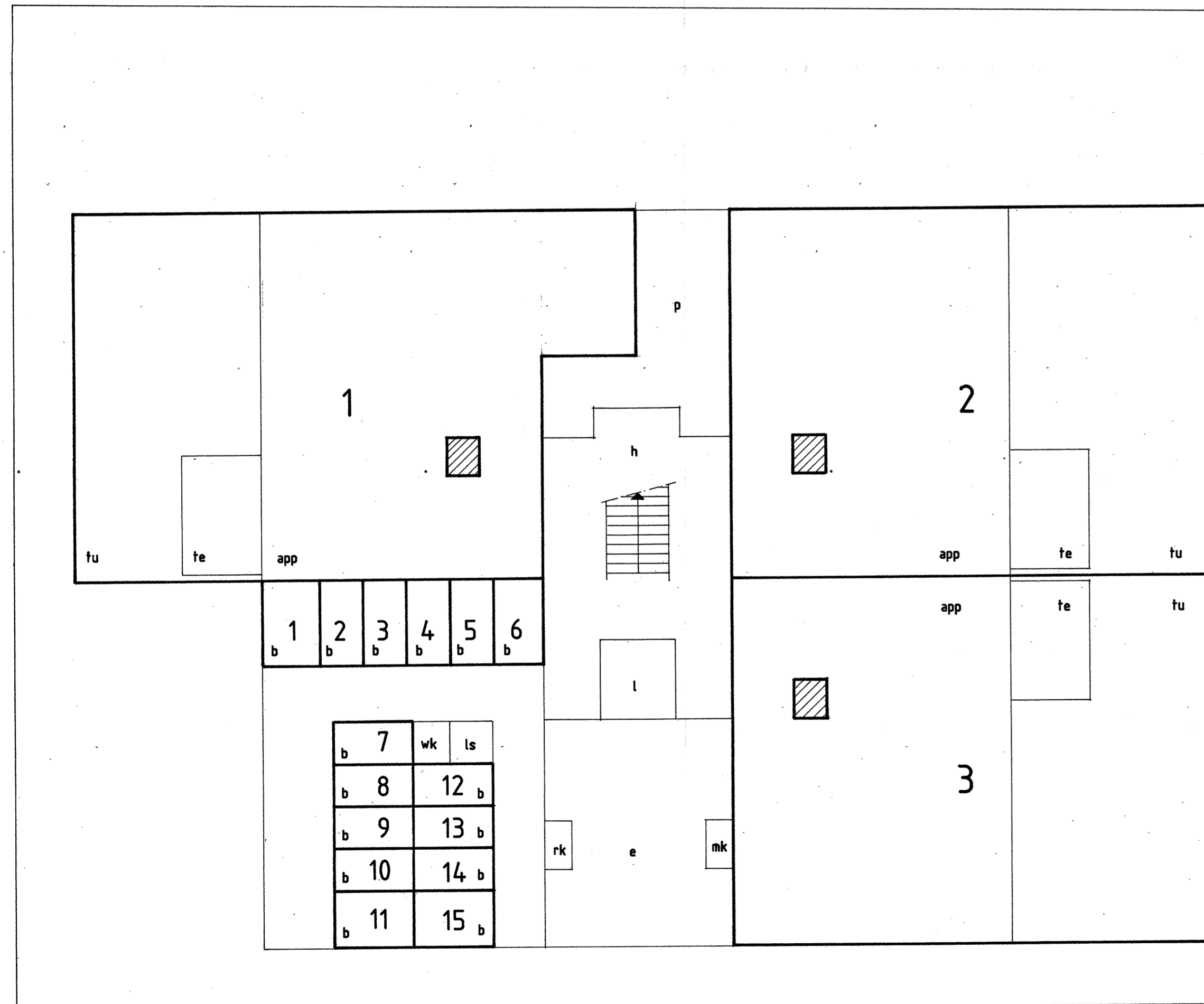
1e verdieping schaal 1:100



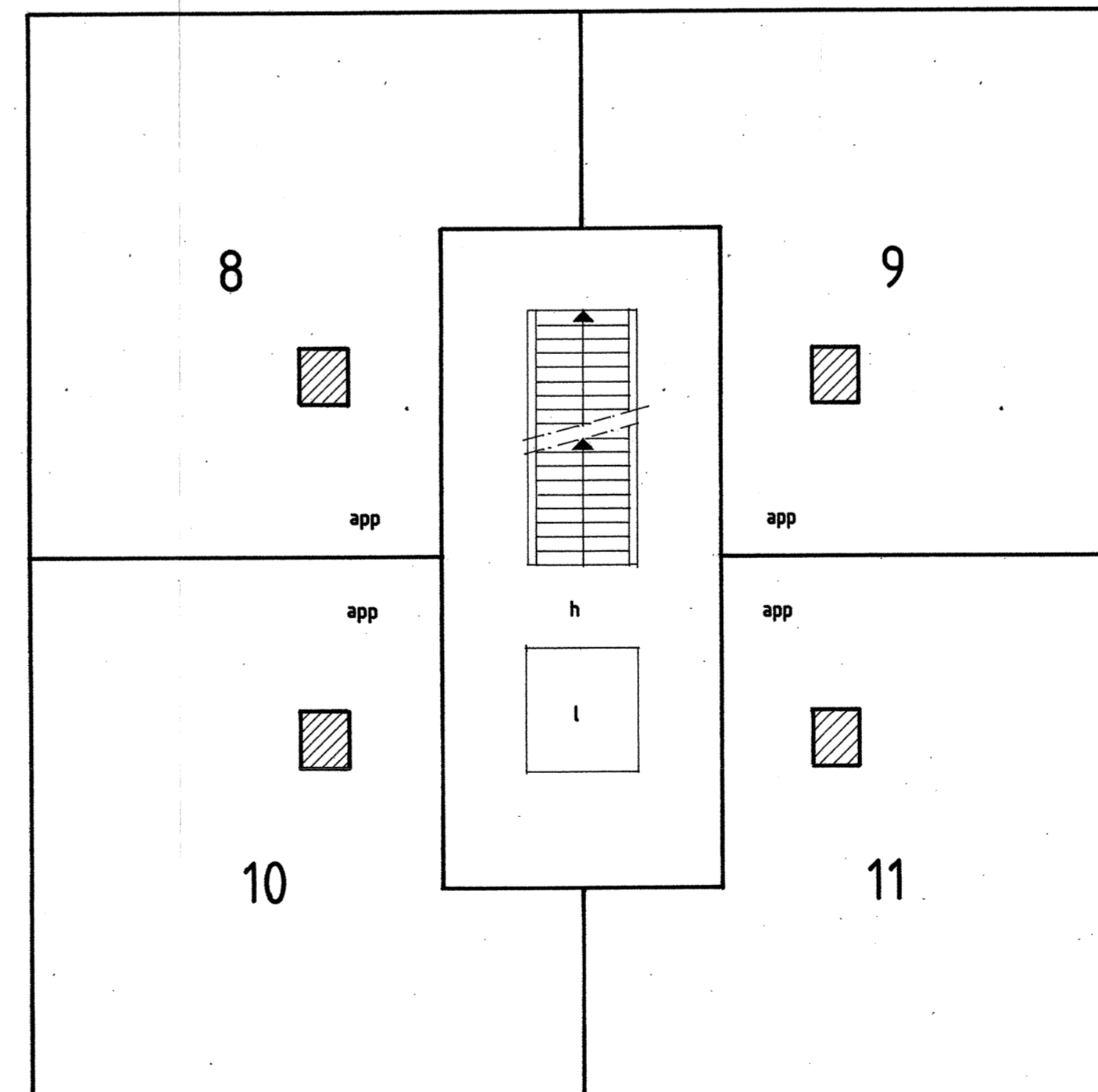
3e verdieping schaal 1:100



dak schaal 1:100



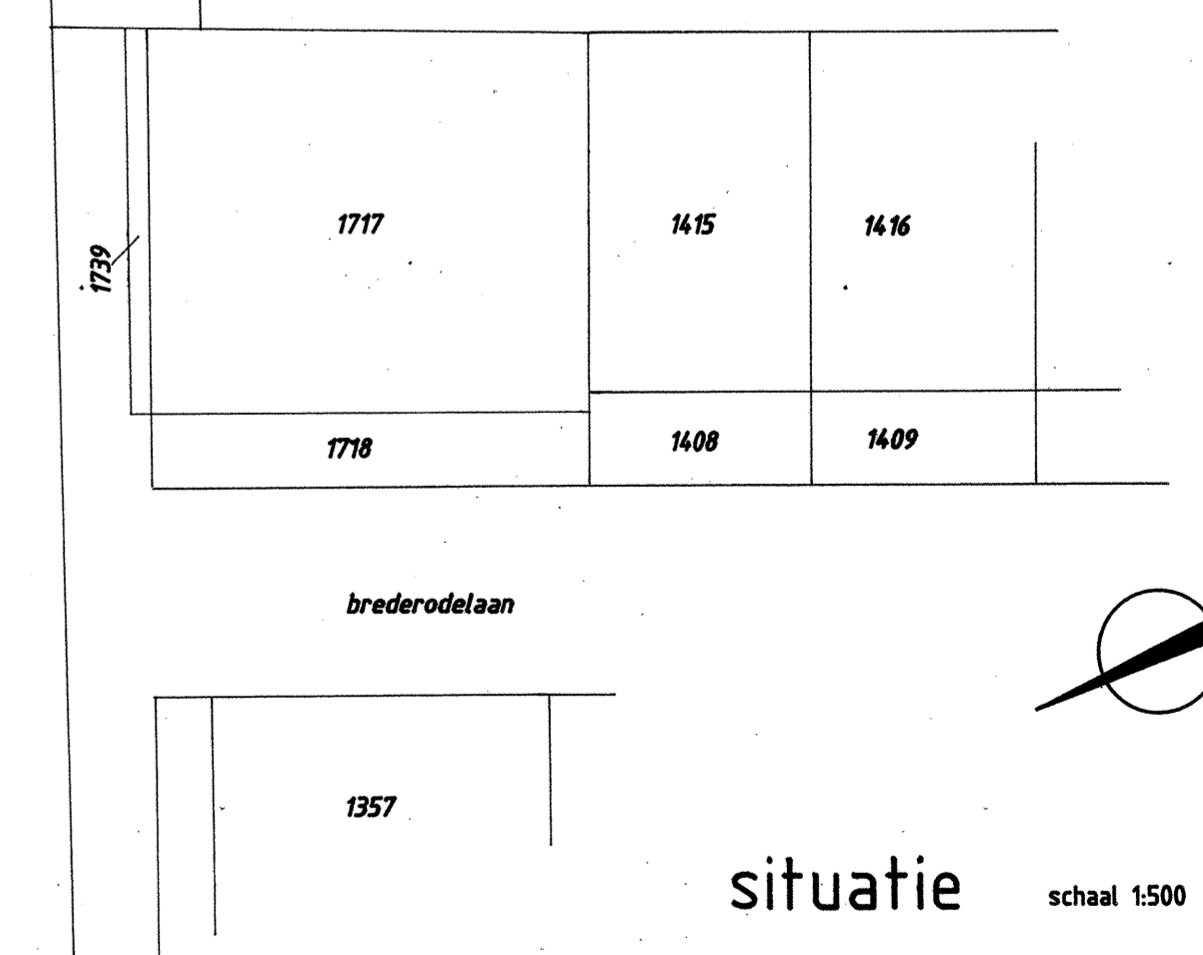
beganeground schaal 1:100



2e verdieping schaal 1:100

**legenda**

- app = appartement
- b = berging
- d = dak
- e = entree
- h = hal
- l = lift
- ls = laagspanningsruimte
- mk = meterkast
- p = portaal
- rk = rijgkast
- te = terras
- tu = tuin
- wk = werkkast



situatie schaal 1:500

wijz.: 05-10-2007  
 08-11-2007  
 voorgenomen splitsing in 15 appartementsrechten van de kadastrale percelen: Gemeente Obdam, sectie E, nr. 1717 en 1739 plaatselijk bekend: 't Duinweid te Obdam  
 getuigd d.d.: 15-11-2007 de notaris: *mr. A. Demaret*  
 datum: 13-04-2007 schaal: 1:100, 1:500 formaat: A1  
 bouwkundig- en juridisch tekenburo **van der most van spijk b.v.** aantal bladen: 1  
 mr. v. hasseltlaan 2-8, 7316 dt apeldoorn, tel. 055-5214198, fax. 055-5760061

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Obdam E 1741 A.

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20071119000055

d.d. 19 november 2007  
de hoofdbewaarder,  
mr. W. Louwman