

Vandaag, dertien juni tweeduizend achttien, verscheen voor mij, meester Arie Pieter Streefkerk, kandidaat-notaris, hierna ook te noemen: "notaris", als waarnemer van meester Gijsbert van der Heiden, notaris te Molenwaard:

de heer **Ronald Jacob Izaak van den Berg**, geboren te Gouda op twaalf februari negentienhonderd vierenzeventig, wonende te 2807 DV Gouda, Pepermolenerf 63,

zich legitimerende met zijn paspoort met nummer NRK35FLD9, afgegeven door de gemeente Gouda op drieëntwintig september tweeduizend vijftien, te dezen handelend als alleen en zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Hobby Bedrijven Hekker B.V., statutair gevestigd te Gouda, kantoorhoudende te 2801 DG Gouda, Keerkring 9, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 29004983;

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Begripsbepalingen.

1. In deze akte wordt verstaan onder:
 - *Gerechtigde*: de vennootschap Hobby Bedrijven Hekker B.V. voornoemd;
 - *Registergoed*: het hierna onder het hoofdstuk "Het gebouw en de daarbij behorende grond" breder te omschrijven registergoed gelegen aan de Markt 63 te Gouda en Naaierstraat 31 te Gouda;
 - *Splitsing*: de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - *Tekening*: de tekening, bestaande uit één (1) blad, welke tekening aan deze akte is gehecht.

Het gebouw en de daarbij behorende grond

2. De gerechtigde is eigenaar van:
 - het perceel grond met het daarop gelegen gebouw, bestaande uit bedrijfsruimten op de begane grond en woonruimte(n) op de eerste, tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend als Markt 63 te Gouda (2801 JM) en Naaierstraat 31 te Gouda (2801 NG), kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **B** nummer **3793**, groot drie are zeven centiare;

Publiekrechtelijke beperkingen:

Blijkens de kadastrale registratie bestaan ten aanzien van het kadastrale perceel gemeente Gouda, sectie B nummer 3793 de navolgende publiekrechtelijke beperkingen:

"Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet

Betrokken gemeente Gouda

Afkomstig uit stuk 1009 Ingeschreven op 01-07-1997"

en

"Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet

Betrokken gemeente Gouda

Afkomstig uit stuk 456 Ingeschreven op 04-10-1994"

Wijze van eigendomsverkrijging

3. De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw:
 - deels door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op twaalf mei negentienhonderd zesenzestig in deel 3731 nummer 97, van een afschrift van een akte van inbreng – houdende afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek ontbinding van de aan de inbreng ten grondslag

- liggende overeenkomst te vorderen – op tien mei negentienhonderd zesenzestig voor mr. H.E. Buikema, destijds notaris te Gouda, verleden;
- deels door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op zestien april negentienhonderd zeventig in deel 4054 nummer 39, van een afschrift van de akte van transport – houdende kwijting en décharge en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek ontbinding van de aan de inbreng ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen – op vijftien april negentienhonderd zeventig voor mr. F.J.J. Moerel, destijds notaris te Gouda, verleden.

Hypotheekrecht

4. Het gebouw is niet belast met hypotheek of beslag, behoudens een recht van eerst hypotheek ten behoeve van de coöperatie: Coöperatieve Rabobank U.A. (gevestigd te Amsterdam), ten tijde van de inschrijving genaamd: Coöperatieve Raiffeisen-Boerenleenbank "Gouda", zulks blijkens een akte van hypotheekstelling op zesentwintig april negentienhonderd vierenzeventig voor mr. H.E. Buikema, destijds notaris te Gouda, verleden, van welke akte de borderellen werden overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op negentwintig april negentienhonderd vierenzeventig in deel 2946 nummer 161. Het hypotheekrecht komt als gevolg van de Splitsing te rusten op alle door de splitsing ontstane appartementsrechten. De toestemming voor de splitsing in appartementsrechten van de hypotheekhouder blijkt uit een schrijven de dato negentwintig mei tweeduizend achttien, welke schrijven aan deze akte wordt gehecht.

Bestaande erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere bijzondere lasten

5. Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden wordt verwezen naar:
 - A. een akte van transport op éénendertig oktober negentienhonderd drieënzestig voor mr. H.E. Buikema, destijds notaris te Gouda, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op éénendertig oktober negentienhonderd drieënzestig in deel 3552 nummer 91, waarbij voor wat betreft het pand Markt 63 te Gouda het navolgende woordelijk voorkomt: *"Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het bij verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Gouda sectie B nummer 2400, onderling over en weer, wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid, inhoudende het recht van het hebben en houden en gebruiken van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht, binnen en beneden de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen, goten, afvoerpijpen, riolen, leidingen, overstekende dakgoten en daken en het recht van waterloop en drop, alles in voege als op heden bestaat, komende de kosten van onderhoud van werken, die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn, voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen gezamenlijk";*
 - B. een akte van transport op zestien december negentienhonderd negenenzestig voor mr. H.E. Buikema, destijds notaris te Gouda, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zeventien december negentienhonderd negenenzestig in deel 4021 nummer 47, waarbij werd overgedragen de woning met erf en overbouwde poort aan de Naaiersstraat 29 te Gouda en waarin woordelijk voorkomt:
 - "5. Ten laste van het verkochte en ten behoeve van de naastgelegen aan verkoopster in eigendom verblijvende panden Naaiersstraat 30 en 31 eveneens deel uitmakende van gemeld nummer 2940 wordt bij deze

gevestigd de erfdiensbaarheid van voetpad ook te gebruiken met rijwielen en andere aan de hand te geleiden voertuigen om te komen van- en te gaan naar de Naaierstraat, uit te oefenen door de overbouwde poort.

6. *Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte deel van gemeld nummer 2940 en ten behoeve en ten laste van het bij verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld nummer 2940 onderling over en weer wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben en houden en gebruiken van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht binnen en beneden de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen, goten, afvoerpijpen, riolen, leidingen, overstekende dakgoten en daken, en het recht van waterloop en drop, alles in voege als op heden bestaat, komende de kosten van onderhoud van werken die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn voor rekening van de eigenaren der desbetreffende percelen gezamenlijk, terwijl te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken."*

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten

6. De gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van voormeld gebouw met toebehoren in twee (2) appartementsrechten zulks op grond van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.

Splitsingstekening

7. Het gebouw met toebehoren en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op de Tekening.
Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.

Complexaanduiding

8. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met depotnummer 20180517000221, op achttien mei tweeduizend achttien voor het in de splitsing betrokken perceel de complexaanduiding 3894-A vastgesteld.

Splitsing in appartementsrechten

9. De gerechtigde splitst bij deze het Registergoed in de volgende twee (2) appartementsrechten:
 - a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend als Markt 63 te Gouda (2801 JM), kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B complexaanduiding **3894-A** appartementsindex **1**;
 - b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en woonruimte op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw, tuin/binnenplaats, plaatselijk bekend als Naaierstraat 31 te Gouda (2801 NG), kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B complexaanduiding **3894-A** appartementsindex **2**.

Splitsingsreglement

10. De gerechtigde stelt bij deze vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, zijnde - met uitzondering van de bijbehorende

annexen - het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2017 opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160.

Dit reglement wordt in deze akte (ook) wel genoemd: "het modelreglement" en wordt geacht integraal onderdeel van deze akte uit te maken.

Uitwerking reglement

11. De gerechtigde verklaarde bedoeld reglement als volgt uit te werken:

A. **Aandelen**

Artikel 8

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8 van het modelreglement worden de breukdelen waarvoor de eigenaars in de gemeenschap zijn gerechtigd zijn, vastgesteld als volgt:

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 1: één/vijfde (1/5) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 2: vier/vijfde (4/5) gedeelte.

De breukdelen zijn gebaseerd op de verhouding van de bruto bebouwde oppervlakten van de twee appartementsrechten, zijnde:

- appartementsrecht met indexnummer 1: zevenennegentig (97) vierkante meter;
- appartementsrecht met indexnummer 2: vierhonderd veertig (440) vierkante meter.

B. **Bestemming**

Artikel 27.1

In aansluiting op artikel 27.1 van het modelreglement wordt bepaald, dat de privé-gedeelten, behorende tot de appartementsrechten, blijkens inrichting uitsluitend bestemd zijn tot:

- appartementsindex 1: bedrijfsruimte;
- appartementsindex 2: bedrijfsruimte op de begane grond en woonruimte op de eerste, tweede en derde verdieping.

C. **Vereniging van eigenaars**

Artikelen 46.1 en 46.2

Ter voldoening aan het bepaalde in de artikelen 46.1 en 46.2 van het modelreglement en het daaromtrent in het Burgerlijk Wetboek bepaalde, wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, die de naam draagt: "Vereniging van eigenaars Markt 63 en Naaiersstraat 31 te Gouda".

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

D. **Stemmen**

Artikel 51.2

In verband met artikel 51.2 van het modelreglement wordt bij deze bepaald dat door de gezamenlijke leden van de vereniging van eigenaars in totaal vijf (5) stemmen kunnen worden uitgebracht en wel:

- door de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1: één (1) stem;
- door de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: vier (4) stemmen.

Wijzigingen en aanvullingen reglement

12. De gerechtigde verklaarde bedoeld reglement als volgt te wijzigen en aan te vullen:
- A. **Artikel 10**
Artikel 10 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:
"Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.
1. *De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:*
 - a. *de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en*
 - b. *de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in de leden 3 en 4 van Artikel 10 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.*
 2. *Tot de in lid 1 onder a van Artikel 10 bedoelde schulden en kosten worden gerekend:*
 - a. *die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;*
 - b. *die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;*
 - c. *de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;*
 - d. *het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;*
 - e. *de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 17;*
 - f. *de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;*
 - g. *de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;*
 - h. *de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;*
 - i. *de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;*
 - j. *de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;*
 - k. *alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.*

3. *De kosten van het dak (inclusief waterkerende laag en de dakbedekking) gelegen boven het Privé-gedeelte van indexnummer 2 op de derde verdieping komen op grond van lid 1 van Artikel 10 voor rekening van de Eigenaars, te weten voor de Eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 voor het één/vijfde deel en voor de Eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 voor het vier/vijfde deel.*
4. *De kosten van de fundering gelegen onder het Privé-gedeelte van indexnummer 1 op de begane grond komen voor rekening van de Eigenaars, te weten voor de Eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 voor het één/vijfde deel en voor de Eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 voor het vier/vijfde deel"*

B. Artikel 11

Artikel 11 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 11

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

11.1 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, onder meer gerekend:

- a. *de fundering gelegen onder het Privé-gedeelte op de begane grond behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 1, de dragende muren voor zover deze deel zich bevinden in het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1 of de scheiding vormen van het Privé-gedeelte van indexnummer 1 met een Privé-gedeelte behorende tot een ander appartementsrecht, het dak (inclusief waterkerende lagen en de dakbedekking) gelegen boven het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 2 op de derde verdieping, het gedeelte van het dak (inclusief waterkerende lagen en de dakbedekking) op de tweede verdieping gelegen boven het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1, 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);*
- b. *de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;*
- c. *de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:*
 - *de hydrofoor/-foren;*
 - *de luchtbehandeling en de ventilatie;*
 - *de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;*
 - *de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
 - *de algemene beveiliging;*
 - *de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,*
 - *de droge blusleidingen;*
 - *de brand- en/of doormeldinstallatie;*
 - *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;

- d. *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 (ii) onder f en g;*
 - e. *de overige collectieve voorzieningen.*
- 11.2 *Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.*
- 11.3 *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 uitdrukkelijk niet gerekend:*
- a. *het dak (inclusief de waterkerende lagen en de dakbedekking) gelegen boven het Privé-gedeelte op de begane grond behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 2, deze behoort tot het appartementsrecht met indexnummer 2;*
 - b. *de fundering gelegen onder het Privé-gedeelte op de begane grond behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 2, deze behoort tot het appartementsrecht met indexnummer 2;*
 - c. *de aan de zijde van de Markt op de begane grond gelegen gevel (daaronder begrepen de gevelbeplating en dilataties) en de pui, deze behoren tot het appartementsrecht met indexnummer 1;*
 - d. *de aan de zijde van de Naaiersstraat gelegen gevel (daaronder begrepen de gevelbeplating en dilataties) en de pui, deze behoren tot het appartementsrecht met indexnummer 2;*
 - e. *de aan de zijden van de Markt en Naaiersstraat gelegen gevels op de eerste verdieping, tweede en derde verdieping (daaronder begrepen de gevelbeplating en dilataties), deze behoren tot het appartementsrecht met indexnummer 2;*
 - f. *de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, en de ventilatieroosters en deurdrangers, die zich bevinden in de gevel op de begane grond aan de zijde van de Markt, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, deze behoren tot indexnummer 1;*
 - g. *de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, en de ventilatieroosters en deurdrangers, die zich bevinden in de gevel op de begane grond aan de zijde van de Naaiersstraat, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, deze behoren tot indexnummer 2;*
 - h. *de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, en de ventilatieroosters en deurdrangers, die zich bevinden in de gevels op eerste, tweede en derde verdieping aan de zijde van de Markt en de Naaiersstraat, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, deze behoren tot indexnummer 2;*
 - i. *de dragende muren voor zover niet vallende onder de dragende muren als omschreven in artikel 11.1 onderdeel a;*

- j. *de overige collectieve voorzieningen;*
- k. *de tuin/binnenplaats behorende tot het Privé-gedeelte van indexnummer 2;*
- l. *de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen en de rookgasafvoeren, welke behoren tot het appartementsrecht ten behoeve waarvan zijn dienen;*
- m. *de buiten-units van de airconditioning met bijbehorende leidingen ten behoeve van de koeling van het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1 welke zich bevinden op het dak van de eerste verdieping, welke behoren tot indexnummer 1;*

D. Artikel 12

Artikel 12 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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 dragende muren in het Privé-gedeelte, behoudens de dragende muren die zich bevinden in het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1 of de scheiding vormen van het Privé-gedeelte van indexnummer 1 met een Privé-gedeelte behorende tot een ander appartementsrecht;*
 - b. *het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met inbegrip van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen;*
 - c. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het hang- en sluitwerk;*
 - d. *het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren;*
 - e. *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;*
 - f. *het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;*
 - g. *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 worden;

- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties (waaronder begrepen de twee buiten-units op het dak van de eerste verdieping ten behoeve van de airconditioning van het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1) met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;*
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen."*

E. Artikel 24

Artikel 24 komt te vervallen, hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 24.

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten.

- 1. Het is een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering toegestaan – voor zover geen wijziging van de Akte is vereist, de Eigenaar beschikt over (voor zover nodig) vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming – een op-, aan-, onder- of bijbouw te realiseren.*
- 2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.*
- 3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag geschieden zonder toestemming van de Vergadering door een Eigenaar voor zover geen hinder wordt aangebracht aan een andere Eigenaar en geen sprake is van naar boven uitstralend dan wel knipperend licht, dan wel op andere wijze sprake is van de verspreiding van hinderlijk licht. Naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden en mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende Privé-gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep. De eventuele benodigde publiekrechtelijke vergunning(en) en/of toestemming(en) dient/dienen door de desbetreffende eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bedoelde zaken worden aangebracht.*

4. *Het in het vorige lid bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.*
5. *De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden."*

F. Artikel 25 lid 1

Artikel 25 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 25.

Veranderingen in constructie Gebouw.

De Eigenaars en Gebruikers mogen aan de zijde van de Markt zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk van het Gebouw wordt gewijzigd of handelingen verrichten waardoor de kleur van de raamkozijnen, deurkozijnen en deuren wordt gewijzigd."

G. Artikel 27

Artikel 27 lid 2 onderdeel b wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

"b. Het is toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen en is verhuur voor recreatie (waaronder wordt begrepen verhuur of ingebruikgeving voor perioden korter dan drie maanden) toegestaan, mits de Eigenaars en Gebruikers beschikken over de (eventueel) daarvoor benodigde publiekrechtelijke vergunning(en) en de Vergadering hiervoor toestemming heeft gegeven. Onder verhuur in dit artikel wordt niet begrepen verhuur of het al dan niet tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan krachtens een (huur)overeenkomst voor drie maanden of langer."

H. Artikel 28

Artikel 28 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

28.1 Het is toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen in een Privé-gedeelte, tenzij onredelijke hinder ontstaat voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers en/of in strijd wordt gehandeld met de normen welke door de Vergadering of bij Huishoudelijk reglement zijn vastgesteld.

In de Vergadering of bij Huishoudelijk reglement kunnen normen worden vastgesteld voor het aanbrengen van de vloeren in de Privé-gedeelten.

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

28.3 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht."

I. Artikel 30

Artikel 30 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 30.

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.

Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud inclusief herstel,

vernieuwing en vervanging van de gevels, puien, plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren, het stucwerk en deuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder d.

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van alle zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder c.

2. *Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.*
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.*
4. *De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.*
5. *De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.*
6. *Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie."*

J. Artikel 31a

Toegevoegd wordt artikel 31a, luidende als volgt:

"Artikel 31a

1. *De Eigenaars en de Gebruikers van het appartementsrecht met indexnummer 2 zijn verplicht om te gedogen dat de Eigenaar en/of de Gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 1 ten behoeve van de koeling van het Privé-gedeelte behorende tot dit appartementsrecht buiten-units voor de airconditioning heeft dan wel vervangt op het dak gelegen op de eerste verdieping overeenkomstig de huidige situatie.*
2. *De Eigenaars en Gebruikers van het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 2 zullen voor het onderhoud en/of vervanging van de buiten-units als hiervoor in lid 1 omschreven moeten gedogen dat door de Eigenaar of Gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 1 aangewezen personen toegang hebben tot het gedeelte van het dak waarop de buiten-units zijn geplaatst.
Eventuele schade die hieruit voortvloeit wordt door de Eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 vergoed aan de Eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 casu quo de Vereniging."*

K. Artikel 47.7

Artikel 47.7 wordt gewijzigd als volgt:

"47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient unaniem te worden genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend, zodat in dat geval geen besluit tot het aangaan van een geldlening kan worden genomen. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan."

L. Artikel 54

Artikel 54 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 1. In afwijking van hetgeen overigens in het reglement is bepaald dienen alle besluiten van de Vergadering unaniem te worden genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend, zodat in dat geval geen besluit kan worden genomen.*
- 2. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd."*

M. Artikel 56

Artikel 56 komt te vervallen, terwijl hiervoor in de plaats treedt:

"Artikel 56.

Besluiten over beheer en onderhoud.

- 1. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van Artikel 56 niet aan het Bestuur toekomt.*
- 2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge lid 2 onder a en b van Artikel 10 voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in lid 2 van Artikel 61. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.*
- 3. Een Eigenaar beslist over de kleur van het verfwerk voor zover betrekking hebbende op niet-gemeenschappelijke zaken en delen van het gebouw.*
- 4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.*
- 5. Indien door de Vergadering tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn.*
- 6. Indien een besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten*

ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn."

N. Artikel 65

De artikelleden 65.2 tot en met 65.8 komen te vervallen.

Overgangsbepalingen

13. 1. Het eerste boekjaar van de Vereniging loopt van de datum waarop de Vereniging is opgericht en eindigt op een en dertig december tweeduizend achttien.
2. De Gerechtigde maakt gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in lid 4 van Artikel 49 van het Reglement en benoemt zichzelf tot voorzitter van het Bestuur.
De overige leden van het Bestuur zullen in de eerste Vergadering worden benoemd.
3. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door de voorzitter van het Bestuur.
4. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen 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 periode langer dan één jaar na vandaag, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden.

Vergunning Huisvestingswet

14. Voor onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.

Aan te hechten stukken

15. Aan deze akte zal worden gehecht:
- een splitsingstekening; en
 - een kopie van de mededeling van het kadaster met de toekenning van de complexaanduiding;
 - e-mailbericht toestemming hypotheekhouder.

Woonplaatskeuze

16. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De gerechtigde geeft volmacht aan de notaris en aan ieder van diens medewerkers, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, om zonodig namens hen een akte houdende rectificatie van de onderhavige akte te ondertekenen.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor vermelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Molenwaard op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening door comparant en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

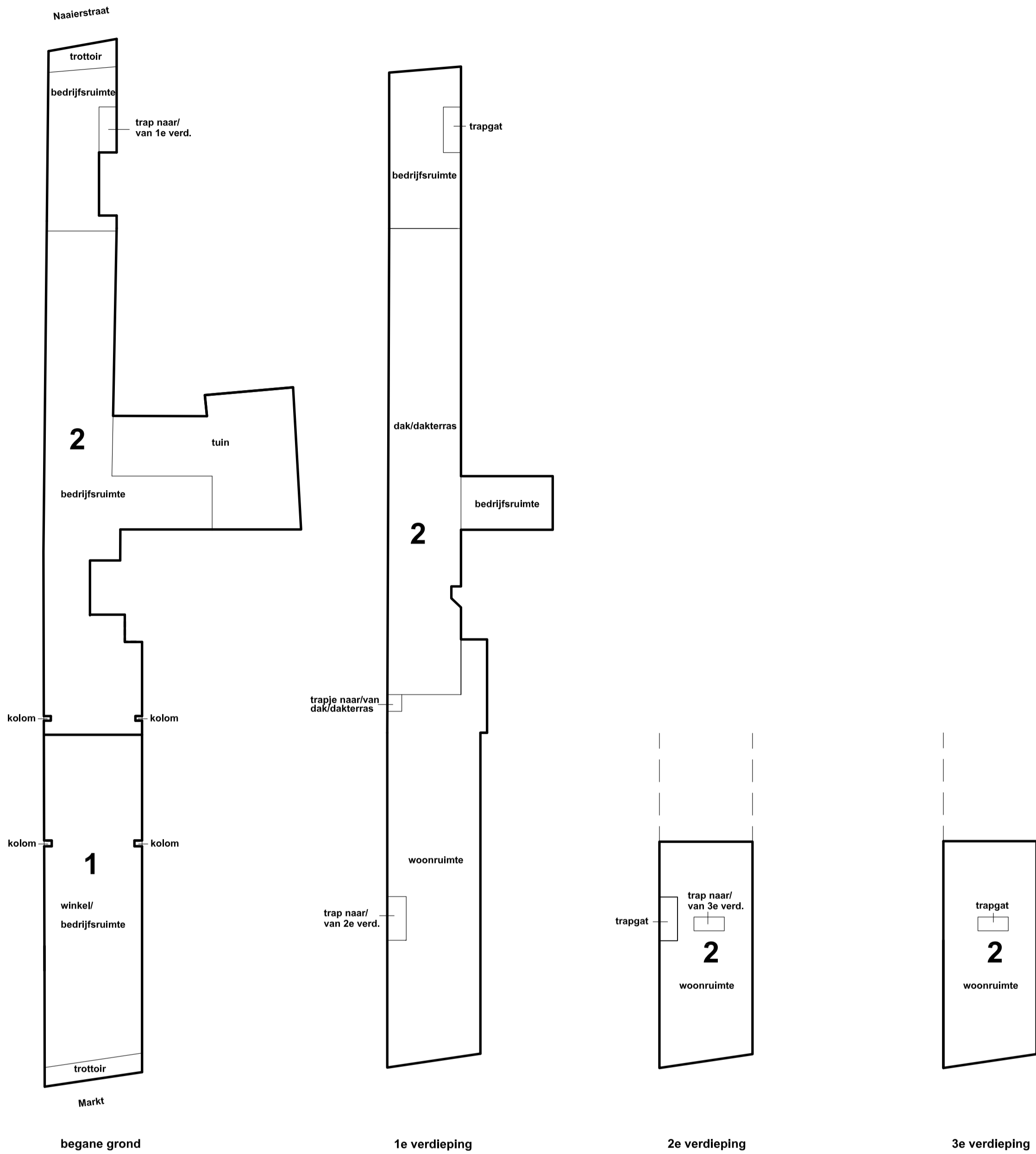
w.g. mr Arie Pieter Streefkerk

Ondergetekende, mr Arie Pieter Streefkerk, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr Gijsbert van der Heiden, notaris te Molenwaard, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist is.

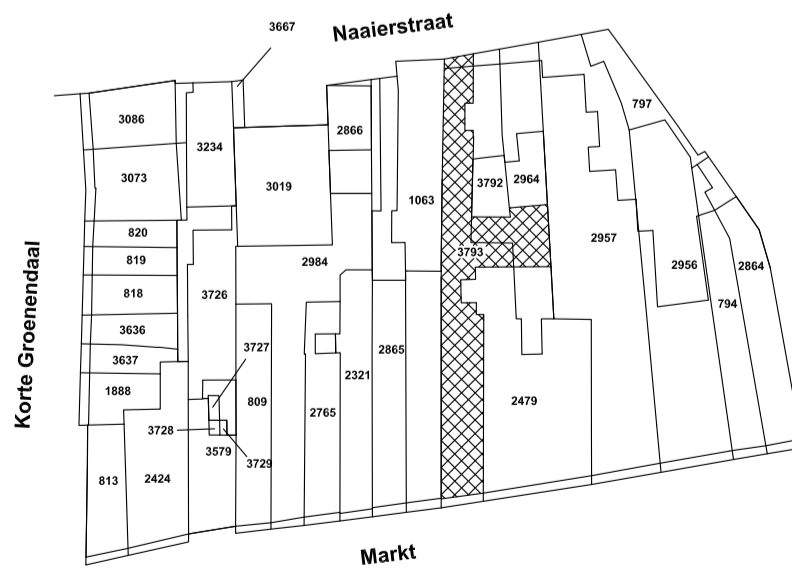
w.g. mr Arie Pieter Streefkerk

Ondergetekende, mr Arie Pieter Streefkerk, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr Gijsbert van der Heiden, notaris te Molenwaard, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20180517000221, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Markt 63 en Naaierstraat 31 te Gouda



situatie



Renvooi

plattegronden schaal 1 : 200

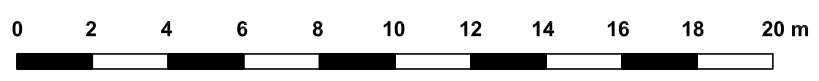
situatie schaal 1 : 1000

----- bebouwingslijn begane grond

 perceel met kruisarcering wordt in 2 appartementsrechten gesplitst

A1 = Markt 63

A2 = Naaierstraat 31

schaal 1 : 200 

Splittingstekening

Markt 63 en Naaierstraat 31 te Gouda

Voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van het kadastrale perceel: Gouda B 3793

Kamphorst Appartementsplitsinge

getekend : 08-05-2018

gewijzigd : 10-05-2018

gewijzigd : 14-05-2018

gewijzigd : 16-05-2018



Gemeente:Gouda Sectie:B

Nr(s): 3793

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is : 3894A Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20180517000221, d.d. 18-05-2018

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 119202C224B2F78E toebehoort aan Gijsbert van der Heiden.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 14-06-2018 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73377 nummer 66.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6F4147A72A93F5D2F090B0C37E451C9F toebehoort aan Arie Pieter Streefkerk.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20180517000221.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.