

OZ4 57582/188

30-12-2009 14:20

Einarson mr. R. / 2009.0704/ps/re

W. Heuvelink



20091230005309

5 volgbladen

Kadaster



20090704
2009.0704/PS/RE

**LEVERING ONDER VOORBEHOUD RECHT VAN OPSTAL / VESTIGING ZAKELIJK RECHT
VAN OPSTAL / HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN WATERHOF TE
HEEMSTEDEN**

Heden, dertig december tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. René Einarson, notaris gevestigd te Heemstede:

mevrouw Nicole Alida Johanna Joosten (paspoortnummer NU40D2996), woonplaats kiezende ten kantore van Heemstaete Notariaat te Heemstede, Leidsevaartweg 99 (2106 AS), geboren te Beverwijk op drie en twintig januari negentienhonderd zes en zeventig, niet door huwelijk of geregistreerd partnerschap verbonden, ten deze handelend in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van :

1. de te Heemstede gevestigde en aldaar aan de Nijverheidsweg 7 (2102 LJ) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Kuiper Groep B.V. die is ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 34060749, die bij het verlenen van de volmacht werd vertegenwoordigd in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Heemstede gevestigde en op laatstgemeld adres kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **KUIPER ONTWIKKELING B.V.**, die is ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 34071836, hierna te noemen: "Kuiper Ontwikkeling";
2. de te Heemstede gevestigde en aldaar aan de Nijverheidsweg 7 (2102 LJ) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **THUVAST III B.V.** die is ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 34060762; hierna te noemen: "Thuvast III";
3. de te Heemstede gevestigde en te Heemstede aan de Nijverheidsweg 7 (2102 LJ) met correspondentieadres: Postbus 49 (2100 AA) Heemstede, kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **TGO HOLDING B.V.**, die is ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 34106382, hierna te noemen: "TGO Holding";
4. de te Heemstede gevestigde en aldaar aan het Raadhuisplein 1 (2101 HA) kantoorhoudende publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE HEEMSTEDEN** op grond van een door de Burgemeester van de Gemeente verstrekte volmacht ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders dedato zes februari tweeduizend vier, hierna te noemen: de "Gemeente";
5. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **THUNNISSEN ONTWIKKELING B.V.**, gevestigd te Heemstede en aldaar kantoorhoudende aan Cruquiusweg 1 (2102 LS), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34210057; hierna te noemen: "Thunnissen Ontwikkeling";

Kuiper Ontwikkeling, Thuvast III, TGO Holding en de Gemeente hierna tezamen te noemen: de "gerechtigden".

van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een akte van volmacht op zesentwintig februari tweeduizend acht voor een waarnemer van mij, notaris, verleden, alsmede uit een notariële akte op dertig oktober tweeduizend acht voor mij, notaris, verleden, alsmede uit een onderhandse volmacht welke is gehecht aan een mede op heden voor mij, notaris, verleden akte van ruiling.

**DE COMPARANTE, HANDELEND ALS VERMELD, VERKLAARDE:
PREMISSE
KOOP**

1. De Gemeente is eigenaar van de navolgende registergoederen:
 - de percelen grond met de bestemming openbare weg, gelegen aan en nabij de Van den Eijndekade te Heemstede, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummers:
 - 10052, groot zes en vijftig centiare;
 - 10053, groot twee en zestig centiare;
 - 10054, groot zeven en zeventig centiare;
 - 10055, groot één en dertig centiare;
 - 10058, groot drie en twintig centiare;
 - 10061, groot zeven en dertig centiare;
 - 10063, groot drie centiare;
 - 10069, groot één are vier en dertig centiare;
 - 10071, groot acht centiare;
 - 10074, groot negen en veertig centiare.
2. De Gemeente is met Thunnissen Ontwikkeling overeengekomen dat de Gemeente heeft verkocht en Thunnissen Ontwikkeling heeft gekocht – onder voorbehoud van het hierna omschreven zakelijk recht van opstal – de hiervoor sub 1 omschreven registergoederen tegen een koopprijs van één euro (€ 1,00).
3. Partijen wensen bij deze akte de bepalingen van koop vast te leggen en de uit de koop voortvloeiende levering te bewerkstelligen.

LEVERING AAN THUNNISSSEN ONTWIKKELING ONDER VOORBEHOUD VAN HET ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van het vorenstaande levert de Gemeente hierbij aan Thunnissen Ontwikkeling die hierbij aanvaardt:

de hiervoor onder 1. genoemde registergoederen met de bestemming openbare weg, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummers :

- 10052, groot zes en vijftig centiare;
- 10053, groot twee en zestig centiare;
- 10054, groot zeven en zeventig centiare;
- 10055, groot één en dertig centiare;
- 10058, groot drie en twintig centiare;
- 10061, groot zeven en dertig centiare;
- 10063, groot drie centiare;
- 10069, groot één are vier en dertig centiare;
- 10071, groot acht centiare;
- 10074, groot negen en veertig centiare,

onder het voorbehoud van het hierna omschreven zakelijk recht van opstal.

KOOP- EN OVERDRACHTSBEPALINGEN

Voormelde koop alsmede de overdracht zijn onvoorwaardelijk en zijn aangegaan casu quo verricht onder de volgende bepalingen:

Artikel 1: Betaling koopprijs

De koopprijs moeten heden worden betaald, aan welke verplichting is voldaan buiten mij, notaris, om, zodat kwitantie bij deze wordt verleend.

BEPALINGEN VAN HET ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL

Met betrekking tot het door de Gemeente voorbehouden zakelijk recht van opstal en ter uitvoering van het hiervoor bepaalde wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de Gemeente, hierna ook aangeduid als: de opstaller, het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om woonruimten, balkons, terrassen en vlonders alsmede kolommen met ondergrondse funderingen, hierna aangeduid als: "de opstallen", in eigendom te hebben in- op en boven de hiervoor vermelde registergoederen (kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummers

10052, 10053, 10054, 10055, 10058, 10061, 10063, 10069, 10071 en 10074).

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal gaat heden in, hierna te noemen: "de ingangsdatum"- en is voortdurend.

Artikel 2

Retributie en tegenprestatie.

De opstaller is geen retributie aan de eigenaar verschuldigd.

OVERDRACHT ONVERDEELD AANDEEL IN RECHT VAN OPSTAL

PREMISSE

1. De Gemeente is – na vestiging van het hierboven omschreven recht van opstal – gerechtigde tot het recht van opstal.
2. De Gemeente is met Kuiper Ontwikkeling, Thuvast III en TGO Holding overeengekomen dat de Gemeente heeft verkocht en Kuiper Ontwikkeling, Thuvast III en TGO Holding hebben gekocht:
 - ieder het één/tienduizendste (1/10.000^e) onverdeeld aandeel in het recht van opstal, tegen een koopprijs van in totaal groot énhonderd euro (€ 100,00).
3. Partijen wensen bij deze akte de bepalingen van koop vast te leggen en de uit de koop voortvloeiende levering te bewerkstelligen.

LEVERING AAN THUNNISSEN ONTWIKKELING VAN EEN ONVERDEELD AANDEEL IN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van het vorenstaande levert de Gemeente hierbij aan Kuiper Ontwikkeling, Thuvast III en TGO Holding, die hierbij aanvaarden:

- ieder het één/tienduizendste (1/10.000^e) onverdeeld aandeel in het recht van opstal.

KOOP- EN OVERDRACHTSBEPALINGEN

Voormelde koop alsmede de overdracht zijn onvoorwaardelijk en zijn aangegaan casu quo verricht onder de volgende bepalingen:

Artikel 1: Betaling koopprijs

De koopprijs moeten heden worden betaald, aan welke verplichting is voldaan buiten mij, notaris, om, zodat kwitantie bij deze wordt verleend.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigden zijn – ieder voor een onverdeeld aandeel en met inachtneming van het hiervoor bepaalde met betrekking tot het zakelijk recht van opstal- gerechtigd tot het nog te realiseren appartementencomplex genaamd: "Waterhof" te Heemstede (omvattende een parkeerkelder, drie woongebouwen genaamd "Wig", "Dreef" en "Haven" en één kantoorgebouw) met erf, grond en alle verdere aanhorigheden, omvattende de navolgende registergoederen:

- a. de eigendom van de kadastrale percelen gemeente Heemstede sectie A nummers:
 - 9636, groot negen centiare;
 - 10064, groot zes en vijftig centiare;
 - 10065, groot vijf en dertig are vijftig centiare;
 - 10066, groot twee en dertig centiare;
 - 10068, groot twaalf are één centiare;
 - 10076, groot zestig centiare;
 - 10077, groot acht are dertig centiare;
- b. het voortdurend zakelijk recht van opstal van de kadastrale percelen gemeente Heemstede sectie A nummers:
 - 10052, groot zes en vijftig centiare;
 - 10053, groot twee en zestig centiare;

- 10054, groot zeven en zeventig centiare;
- 10055, groot één en dertig centiare;
- 10058, groot drie en twintig centiare;
- 10061, groot zeven en dertig centiare;
- 10063, groot drie centiare;
- 10069, groot één are vier en dertig centiare;
- 10071, groot acht centiare;
- 10074, groot negen en veertig centiare,

hierna tezamen te noemen het 'gebouw'.

Aankomsttitel

De gerechtigden verkregen/verkrijgen als volgt de mede-eigendom van het gebouw: door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register hypotheken 4 van een afschrift van een akte van ruiling, mede op heden voor mij, notaris, verleden, mede in verband met:

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op tien juli tweeduizend acht in deel 55048 nummer 49 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag voor de bewaarder van deze akte verleden;
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op een mei tweeduizend zeven in deel 52161 nummer 147 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag voor een waarnemer van de bewaarder van deze akte verleden;
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register hypotheken 4 op twaalf juli tweeduizend vier in deel 18987 nummer 112 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op negen juli daaraanvooraangaande voor de te Heemstede gevestigde notaris mr. J.C.L. Kloeck verleden, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op dertig augustus tweeduizend zeven in deel 52968 nummer 106 van een proces-verbaal van verbetering inzake clerical error, opgemaakt op negenentwintig augustus daaraanvooraangaande door een waarnemer van genoemde notaris mr. J.C.L. Kloeck;
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op achttien juni tweeduizend negen in deel 56797 nummer 141 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zeventien juni daaraanvooraangaande voor de bewaarder van deze akte verleden.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw zijn aan de gerechtigden geen lasten en beperkingen bekend, behoudens:

- a. hetgeen is bepaald in voormelde akte van ruiling op mede op heden voor mij, notaris, verleden, woordelijk luidende als volgt:

" **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Overeenkomst

Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestiging van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van deze kwalitatieve verplichting worden bij deze akte geregeld.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Openbare toegankelijkheid: inhoudende de verplichting voor de eigenaren van de bij deze akte in de ruil betrokken registergoederen (hierna ook aan de duiden als: het

"Gebouw") om te dulden dat derden toegang hebben, als ware het een openbare weg, tot de buiten op de begane grond gelegen voetpaden, behorende tot het Gebouw, waarbij de kosten voor onderhoud en verbruik elektra van de ten behoeve van die voetpaden aangebrachte straatverlichting voor rekening van de Gemeente zijn.

Nutsvoorzieningen: inhoudende de verplichting voor de eigenaren van het Gebouw om te dulden dat de nutsbedrijven voorzieningen, zoals transformatorstation, kabels en leidingen, ten behoeve van de levering van energie aanbrengen, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen, en dat het nutsbedrijf in dat verband vrij toegang heeft tot deze voorzieningen.

Reikwijdte

De in dit artikel opgenomen verplichtingen blijven rusten op het Gebouw en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die het Gebouw of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van bedoelde onroerende zaken zullen verkrijgen.

Geen vergoeding

De partijen zijn overeengekomen voor het overeenkomen van genoemde verplichtingen geen vergoeding verschuldigd is."

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigden wensen over te gaan tot de splitsing van het gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit vijf bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 5 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op vier en twintig december tweeduizend negen een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 10084-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de splitsing is geen vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet vereist. Thunnissen Ontwikkeling verleent bij deze haar toestemming aan de in deze geconstateerde splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van het woongebouw, genaamd "Wig" omvattende vijfendertig woningen (bouwnummers W01 tot en met W15 en W17 tot en met W36) op de begane grond en de eerste, tweede, derde en vierde verdieping, met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in de parkeerkelder, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummer 10084 A1;

2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van het woongebouw, genaamd "Haven" omvattende achtentwintig woningen (bouwnummers H01 tot en met H28) op de begane grond en de eerste, tweede en derde verdieping, met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in de parkeerkelder, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummer 10084 A2;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van het kantoorgebouw, omvattende vijf kantoorruimten alsmede twee parkeerplaatsen in de parkeerkelder, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummer 10084 A3;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woongebouw, genaamd "Dreef" omvattende negen en dertig (39) woningen gelegen op de begane grond en eerste tot en met derde verdieping, negen en dertig (39) bergingen en negen en dertig (39) parkeerplaatsen gelegen in de kelder, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummer 10084 A4;
5. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van een traforuimte in de parkeerkelder, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummer 10084 A5, welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigden, ieder voor een onverdeeld aandeel.

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigden:

- gaan hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengen deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richten hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stellen hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op achttien januari daarna in register Hypotheken 4, deel 19399 nummer 166.

G. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

1. het negenendertigduizend vijf / eenhonderdeenenvijftigduizend zeshonderdveertiende (39.005/151.614^e) aandeel voor wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 1;
2. het zesenvijftigduizend negenhonderdzeventwintig / eenhonderdeenenvijftigduizend zeshonderdveertiende (46.927/151.614^e) aandeel voor wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 2;
3. het twaalfduizend vijfhonderdzesenvijftig/eenhonderdeenenvijftigduizend zeshonderdveertiende (12.556/151.614^e) aandeel voor wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 3;
4. het tweeënvijftigduizend negenhonderdeenenvijftig/eenhonderdeenenvijftigduizend zeshonderdveertiende (52.951/151.614^e) aandeel voor wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 4;
5. het eenhonderdvijfenzeventig/eenhonderdeenenvijftigduizend zeshonderdveertiende (175/151.614^e) aandeel voor wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 5.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van verhouding in oppervlakte, terzake waarvan wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte overzicht van vierkante meters.

De tot de privégedeelten behorende parkeerplaatsen in de parkeerkelder zijn in de hiervoor vermelde opgave niet inbegrepen.

Artikel 25, lid 1

De bestemming voor de appartementsrechten met de indexnummers 1, 2 en 4 is: woningen met bergingen en parkeerplaatsen.

De bestemming voor het appartementsrecht met het indexnummer 3 is: kantoorruimte met parkeerplaatsen.

De bestemming voor het appartementsrecht met het indexnummer 5 is: traforuimte.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: vereniging van eigenaars "VVE De Watertoren Waterhof Koepel" te Heemstede.

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

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt eenhonderd een en vijftigduizend zeshonderd veertien (151.614).

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel 8 lid 1 bedoelde breuken.

H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Lid 4 van dit artikel wordt vervangen door:

"Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan."

Artikel 9

Aan dit artikel wordt lid 3 toegevoegd:

" Van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaatsen zal een aantal gemeenschappelijk blijven in de hoofdsplitsing en een aantal zal betrokken worden in de hoofdsplitsing en ondersplitsingen.

De schulden en kosten die zijn toe te schrijven aan alle parkeerplaatsen zullen naar evenredigheid (ieder een gelijk deel) worden verdeeld over alle parkeerplaatsen. De schulden en kosten welke verband houden met de gemeenschappelijke parkeerplaatsen, worden beschouwd als schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als in lid 1 van dit artikel bedoeld.

De schulden en kosten welke verband houden met de parkeerplaatsen welke in de hoofd- en ondersplitsing zijn betrokken, worden gedragen door iedere desbetreffende eigenaar van een privégedeelte rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats."

Artikel 16

Aan dit artikel wordt lid 3 toegevoegd:

" Het is niet toegestaan om de gemeenschappelijke parkeerplaatsen in de parkeerkelder te vervreemden."

Artikel 22

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

" In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index A-3 (kantoorruimten) toegestaan op de daartoe door de architect van het gebouw op de gevel aangewezen zones voor reclame-uitingen (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen en mits deze geen licht naar boven uitstralen."

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

" Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf."

Artikel 29

Aan artikel 29 wordt het volgende tekstgedeelte toegevoegd luidende als volgt:

" Tot de gemeenschappelijke zaken als in de vorige zin bedoeld wordt tevens begrepen een eventueel aanwezig transformatorstation en kabels, leidingen en andere voorzieningen welke door een nutsbedrijf zijn aangebracht. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om met betrekking tot werkzaamheden aan-, onderhoud en vervanging van gemeenschappelijke zaken – zoals genoemd transformatorstation, kabels, leidingen en andere voorzieningen welke door een nutsbedrijf zijn aangebracht – te gedogen dat medewerkers van dit nutsbedrijf toegang hebben tot de het transformatorstation en/of overige gemeenschappelijke ruimten en/of privé gedeelten wanneer dit volgens het nutsbedrijf nodig is, mits de werkzaamheden op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend en mits de feitelijke toestand voor zoveel mogelijk in de oude staat wordt hersteld."

Artikel 31

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

" Het is tevens niet toegestaan om ter afscheiding van een privégedeelte met het openbare binnengebied (ter plaatse van een terras of balkon) een schutting of hekwerk te plaatsen. Verplaatsbare bloembakken/potten zijn – met inachtneming van het in dit lid bepaalde – wel toegestaan."

Artikel 40

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

" Het is een eigenaar slechts toegestaan om een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, over te dragen danwel in gebruik te geven aan een lid van de vereniging."

I. BENOEMING

Kuiper Ontwikkeling B.V. wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

J. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

K. OVERGANGSBEPALINGEN

Het navolgende artikel wordt toegevoegd.

"R. Overgangsbepalingen

1. 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, zijn niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een

- jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
3. Bedoelde overeenkomsten mogen wel 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."

TERUGLEVERING BLOOT EIGENDOM (BELAST MET HET RECHT VAN OPSTAL) AAN DE GEMEENTE

Thunnissen Ontwikkeling heeft verkocht aan de Gemeente, die heeft gekocht de bloot eigenom van de navolgende registergoederen, te weten:

de percelen grond met de bestemming openbare weg, gelegen aan en nabij de Van den Eijndekade te Heemstede, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummers:

- 10052, groot zes en vijftig centiare;
- 10053, groot twee en zestig centiare;
- 10054, groot zeven en zeventig centiare;
- 10055, groot één en dertig centiare;
- 10058, groot drie en twintig centiare;
- 10061, groot zeven en dertig centiare;
- 10063, groot drie centiare;
- 10069, groot één are vier en dertig centiare;
- 10071, groot acht centiare;
- 10074, groot negen en veertig centiare,

welke registergoederen zijn belast met het in deze akte gevestigde voortdurende recht van opstal,

tegen een koopprijs van één euro (€ 1,00).

Partijen wensen bij deze akte de bepalingen van koop vast te leggen en de uit de koop voortvloeiende levering te bewerkstelligen.

LEVERING AAN DE GEMEENTE ONDER VOORBEHOUD VAN HET ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van het vorenstaande levert Thunnissen Ontwikkeling hierbij aan de Gemeente, die hierbij aanvaardt:

de hiervoor omschreven registergoederen met de bestemming openbare weg, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummers :

- 10052, groot zes en vijftig centiare;
- 10053, groot twee en zestig centiare;
- 10054, groot zeven en zeventig centiare;
- 10055, groot één en dertig centiare;
- 10058, groot drie en twintig centiare;
- 10061, groot zeven en dertig centiare;
- 10063, groot drie centiare;
- 10069, groot één are vier en dertig centiare;
- 10071, groot acht centiare;
- 10074, groot negen en veertig centiare,

welke registergoederen zijn belast met het in deze akte gevestigde voortdurende recht van opstal, welk recht van opstal ondertussen in de onderhavige splitsing in appartementsrechten is betrokken.

KOOP- EN OVERDRACHTSBEPALINGEN

Voormelde koop alsmede de overdracht zijn onvoorwaardelijk en zijn aangegaan casu quo verricht onder de volgende bepalingen:

Artikel 1: Betaling koopprijs; belastingen

1. De koopprijs moeten heden worden betaald, aan welke verplichting is voldaan buiten mij,

notaris, om, zodat kwitantie bij deze wordt verleend.

2. Terzake van de hiervoor laatstbedoelde levering wordt voor de gehele koopprijs een beroep op vermindering als bedoeld in artikel 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer gedaan, zulks mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, wordt door partijen woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Heemstede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om twaalf uur zeventien minuten.

De comparante is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparante en vervolgens door mij, notaris.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

VOOR AFSCHRIFT:

w.g. mr. R. Einarson

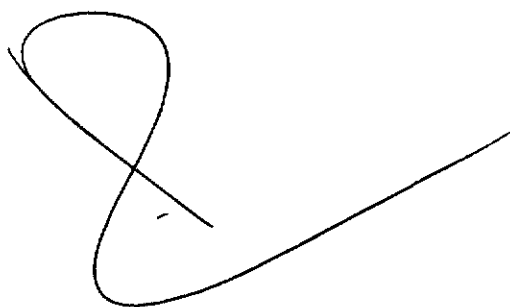
Ondergetekende, mr René Einarson, notaris te Heemstede, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g. mr. R. Einarson

Ondergetekende, mr. René Einarson notaris gevestigd te Heemstede verklaart verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

w.g. mr. R. Einarson

Ondergetekende, mr. René Einarson, notaris gevestigd te Heemstede, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

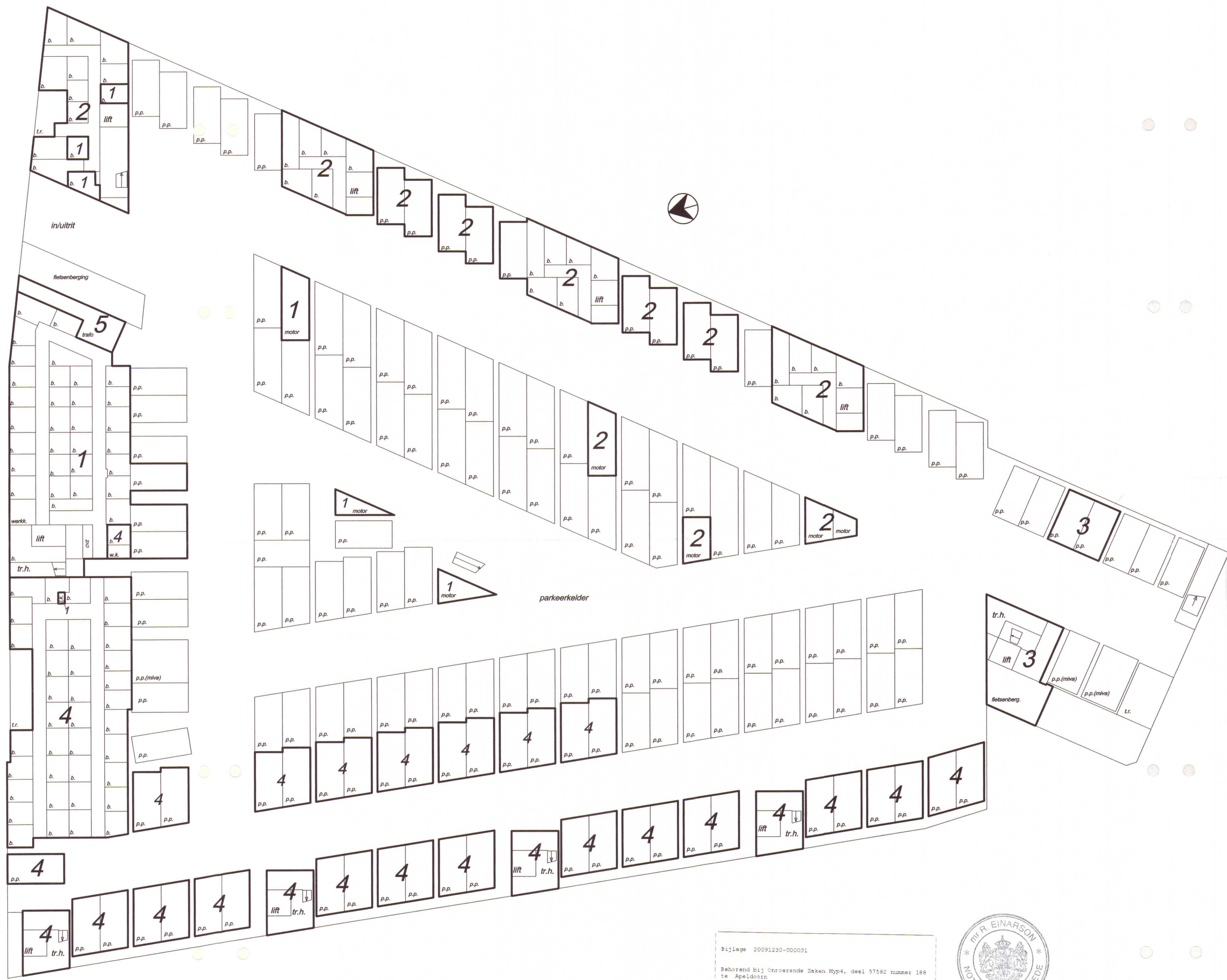


Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-12-2009 om 14:20 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57582 nummer 188.

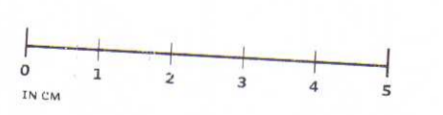
Onder gelijk deel en nummer werden de volgende bijlage(n) mee ingeschreven: 20091230000031.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Kelder 1:200

Gemeente: Heemstede Sectie: A
 Nr(s): 10064-10065-9636-10068-10066-10076-10077-10052-
 10053-10054-10055-10061-10063-10071-10074-10058-10069
 De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare
 Registers te Amsterdam verklaart,
 Dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
 de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 10084A
 d.d. 24-12-2009 De Bewaarder



Bijlage 20091230-000031
 Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 57592 nummer 188
 te Apeldoorn.



Voor afschrift

Ondergetekende, mr. René Einarson, notaris gevestigd te
 Heemstede, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend
 is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

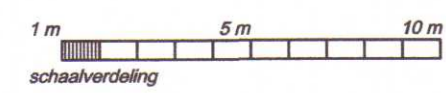


Tekening bestaande uit 5 (vijf) bladen.
 Blad 1

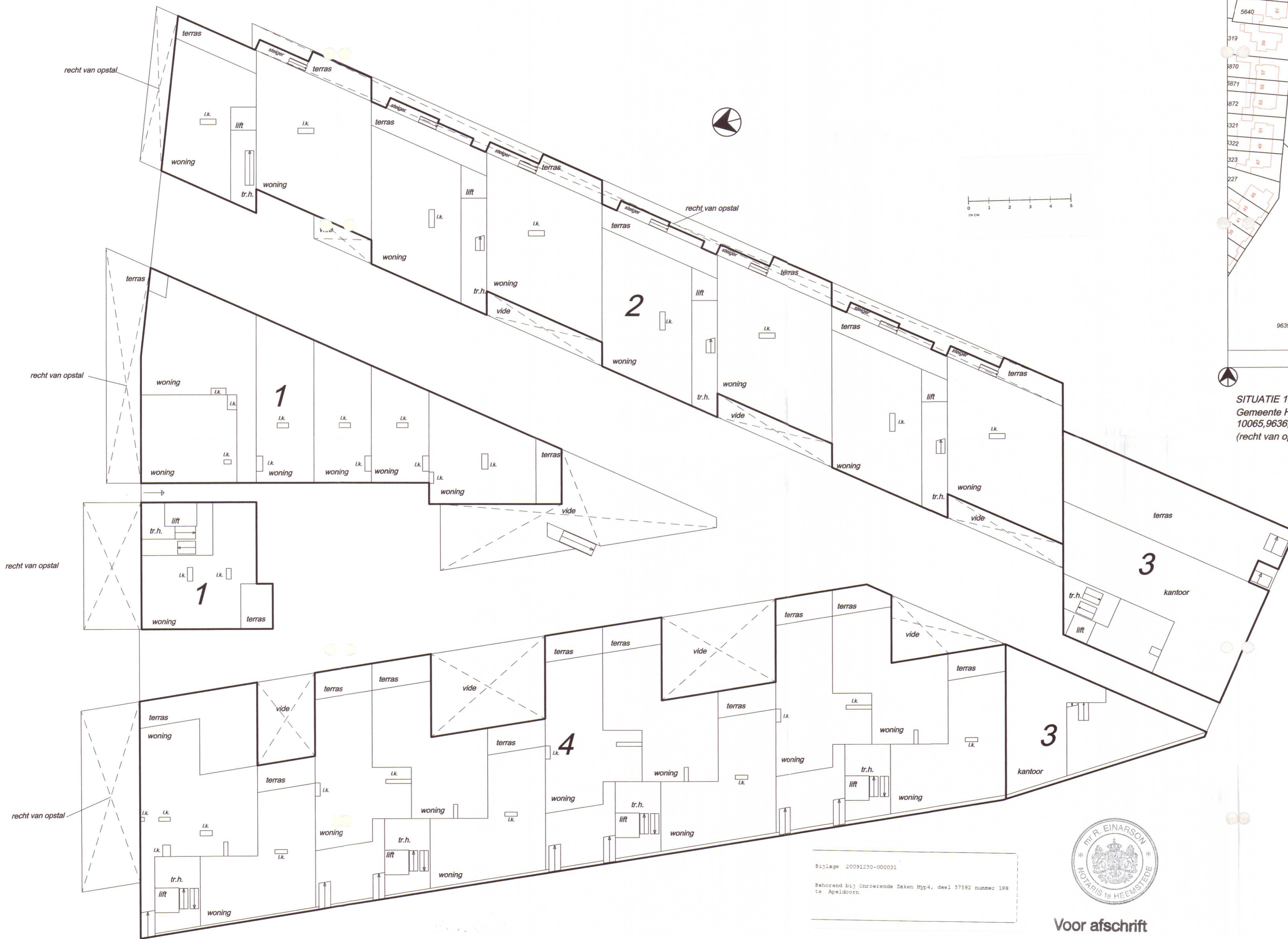
Voorgenomen splitsing in appartements-
 rechten van het kadastrale perceel.
 Gemeente HEEMSTED E Sectie A No 10064,
 10065, 9636, 10068, 10066, 10076, 10077.
 (Recht van opstal NO 10052 t/m 10055, 10061,
 10063, 10071, 10074, 10058, 10069).
 De Notaris
 De datum: 23-12-2009

Getekend: 30-11-09, 04-12-09, 23-12-09.

appart. bv vastgoed



Wieringen 3
 1987 EA HEEMSKERK
 t : 0251 205127
 m : 0053 486756
 f : 0251 235819
 e : appart.bv@merkdel.nl



Begane grond 1:200



SITUATIE 1:1000
 Gemeente HEEMSTED E Sectie A No 10064,
 10065,9636,10068,10066,10076,10077.
 (recht van opstal No 10052 t/m 10055,10061,10063,10071, 10074,10058,10069.)

Gemeente: Heemstede Sectie: A
 Nr(s): 10064-10065-9636-10068-10066-10076-10077-10052-
 10053-10054-10055-10061-10063-10071-10074-10058-10069
 De ondergetekende, bewaarder van het kadastrale en de Openbare
 Registers te Amsterdam verklaart,
 Dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
 de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 10084A
 d.d. 24-12-2009 De Bewaarder

Baylage 20091230-000031
 Behorend bij Onroerende Zaken Hyp-4, deel 57582 nummer 188
 te Apeldoorn.



Voor afschrift

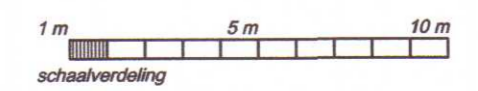


Tekening bestaande uit 5 (vijf) bladen.
 Blad 2

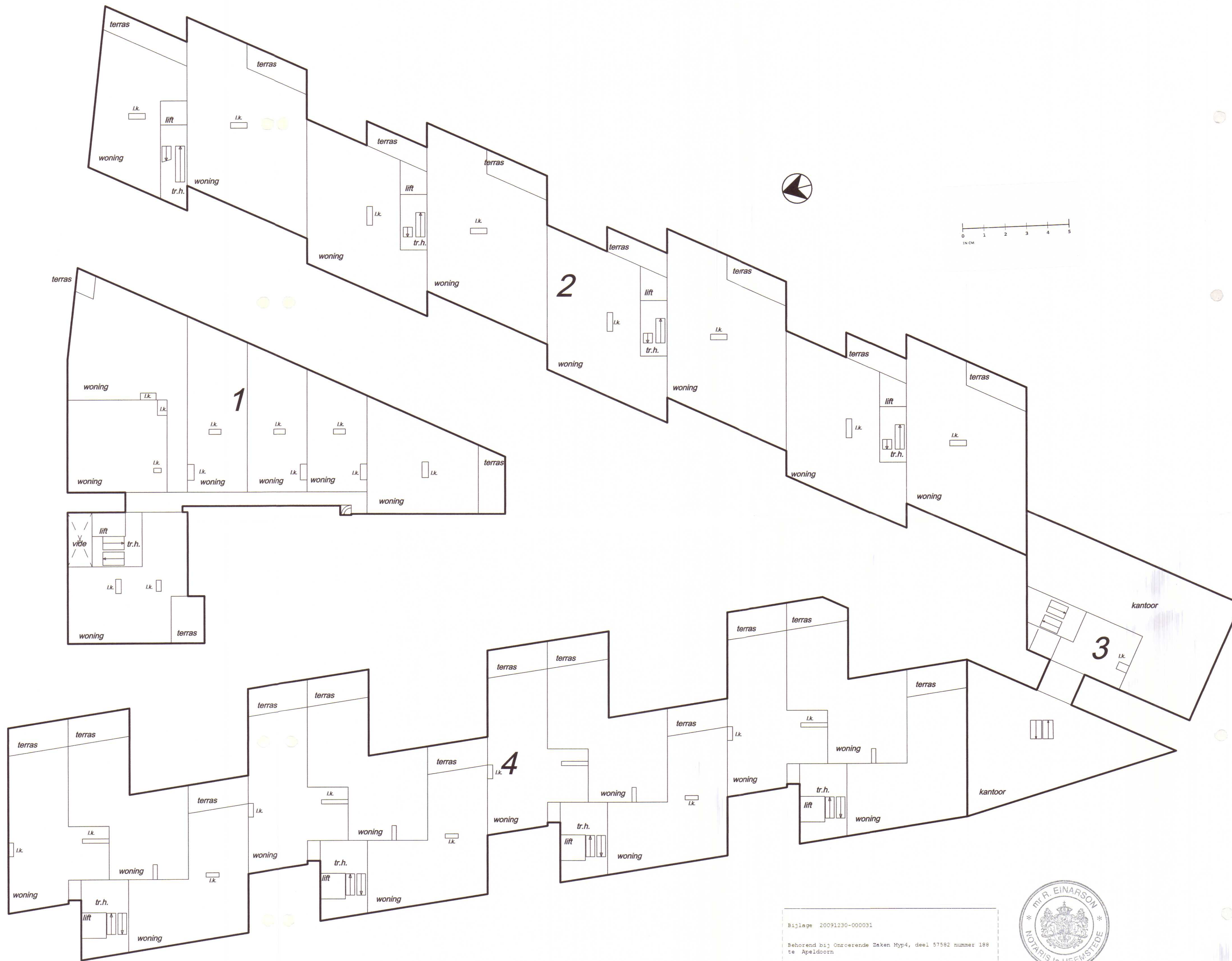
Voorgenomen splitsing in appartements-
 rechten van het kadastrale perceel.
 Gemeente HEEMSTED E Sectie A No 10064,
 10065,9636,10068,10066,10076,10077.
 (recht van opstal no 10052 t/m 10055, 10061,
 10063, 10071, 10074, 10058, 10069).
 De Notaris
 De datum: 23-12-2009

Getekend: 16-12-09, 23-12-09.

appart. bv
 vastgoed
 Weeringen 3
 1967 EA HEEMSKERK
 t : 0251 205127
 m : 0253 490759
 f : 0251205819
 e : appart.bv@merksd.nl



Ondergetekende, mr. René Einarson, notaris gevestigd te
 Heemstede, verklaart dat voorstaand afschrift eensluidend
 is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



1e Verdieping 1:200

Gemeente: Heemstede Sectie: A
 Nr(s): 10064-10065-9636-10068-10066-10076-10077-10052-
 10053-10054-10055-10061-10063-10071-10074-10058-10069
 De ondergetekende, bewaarder van het kadastrale en de Openbare
 Registers te Amsterdam verklaart,
 Dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
 de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 10084A
 d.d. 24-12-2009 De Bewaarder

Bijslage 20091230-000031
 Behorend bij Omroerende Zaken Hyp4, deel 57582 nummer 188
 te Apeldoorn



Voor afschrift

Ondergetekende, mr. René Einarson, notaris gevestigd te
 Heemstede, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend
 is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



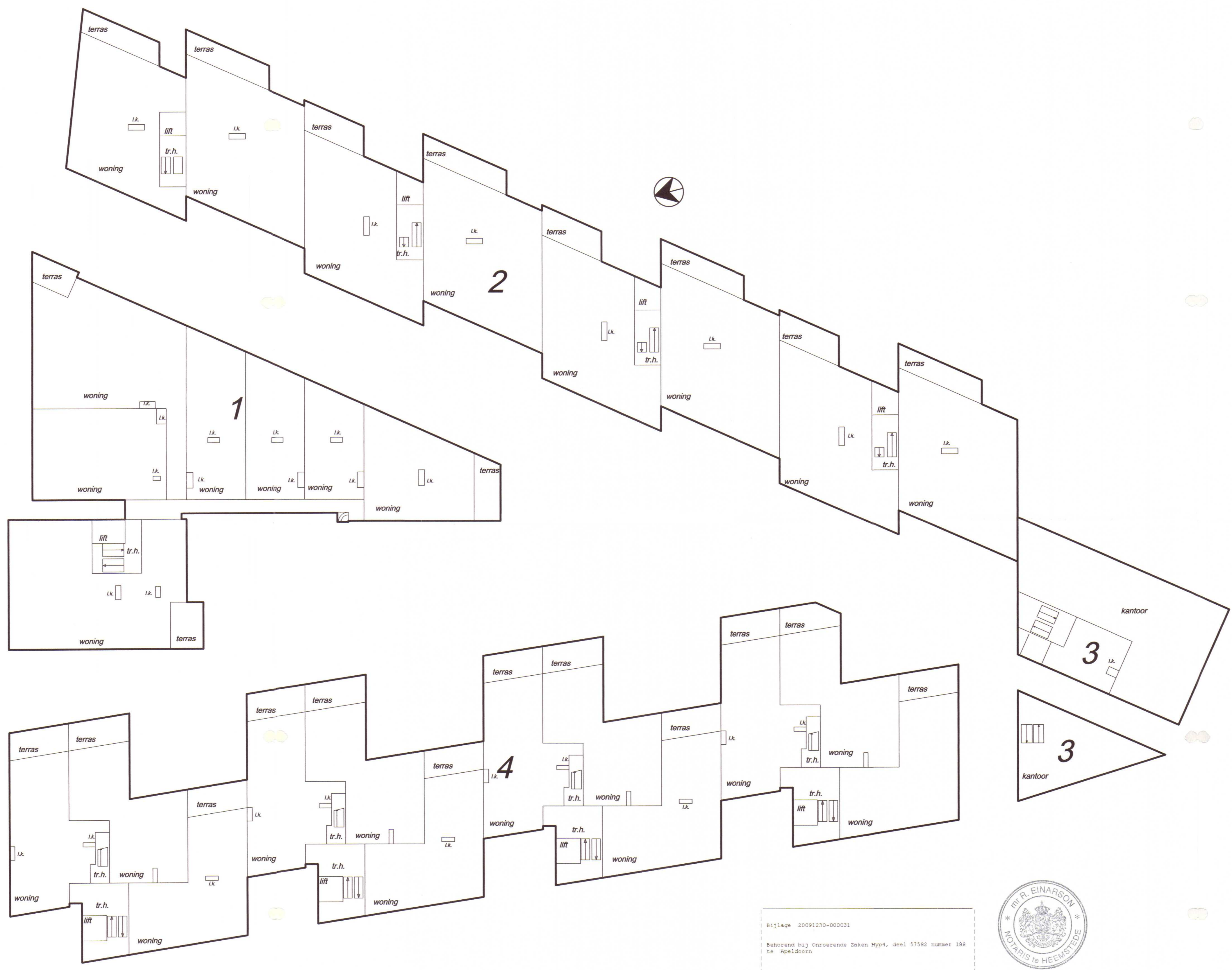
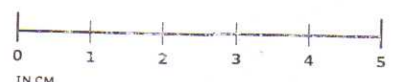
1 m 5 m 10 m
 schaalverdeling

Tekening bestaande uit 5 (vijf) bladen.
 Blad 3

Vorgenomen splitsing in appartements-
 rechten van het kadastrale perceel.
 Gemeente HEEMSTEDEN Sectie A No 10064,
 10065, 9636, 10068, 10066, 10076, 10077.
 (Recht van opstal no 10052 t/m 10055, 10061,
 10062, 10071, 10072, 10058, 10069)
 De Notaris
 De datum: 23-12-2009

Getekend: 30-11-09, 04-12-09, 23-12-09.

appart. bv vastgoed
 Wieringen 3
 1967 EA HEEMSKERK
 t : 0251 205127
 m : 0653 496756
 f : 0251 205819
 e : appart.bv@merksd.nl



2e Verdieping 1:200

Gemeente: Heemstede Sectie: A
Nr(s): 10064-10065-9636-10068-10066-10076-10077-10052-
10053-10054-10055-10061-10063-10071-10074-10058-10069
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare
Registers te Amsterdam verklaart,
Dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 10084A

d.d. 24-12-2009 De Bewaarder

Bijlage 20091230-000031
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 57582 nummer 188
te Apeldoorn



Voor afschrift

Ondergetekende, mr. René Einarson, notaris gevestigd te
Heemstede, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend
is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



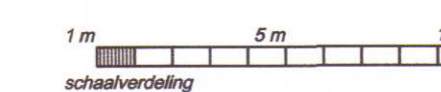
Tekening bestaande uit 5 (vijf) bladen.
Blad 4

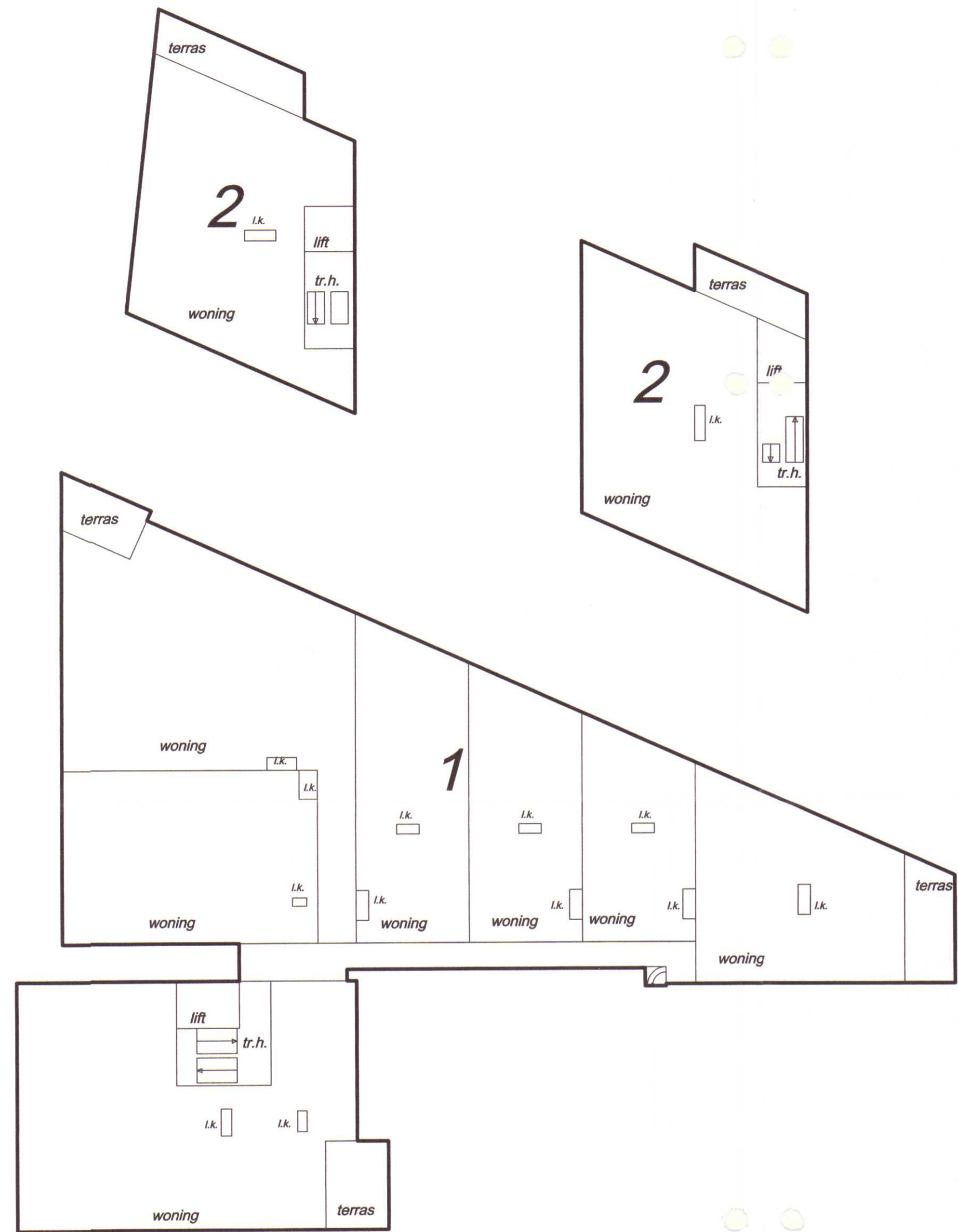
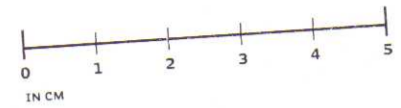
Voorgenomen splitsing in appartements-
rechten van het kadastrale perceel.
Gemeente HEEMSTEDEN Sectie A No 10064,
10065, 9636, 10068, 10066, 10076, 10077,
(recht van opstal) NO 10052 t/m 10055, 10061,
10063, 10071, 10074, 10058, 10069.
De Notaris
De datum: 23-12-2009

Getekend: 30-11-09, 04-12-09, 23-12-09.

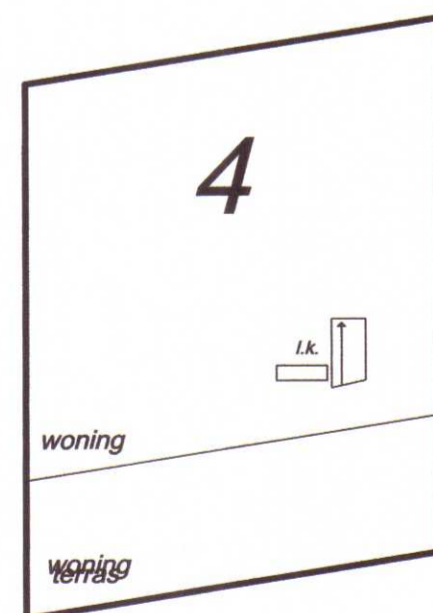
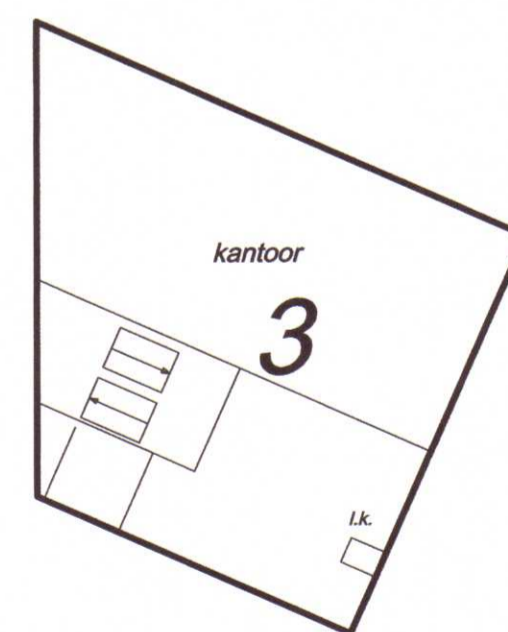
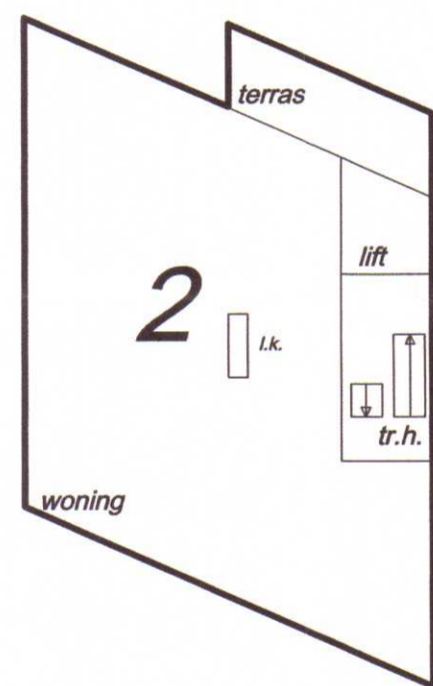
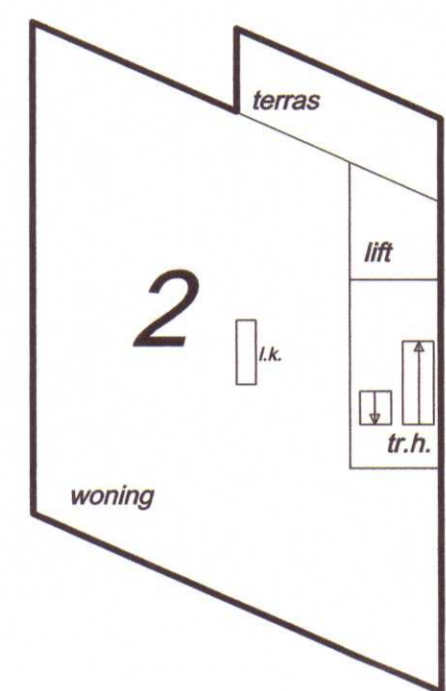
appart. bv vastgoed

Wieringen 3
1967 EA HEEMSKERK
t : 0251 206127
m : 0653 430759
f : 0251 205819
e : appart.bv@merkad.nl

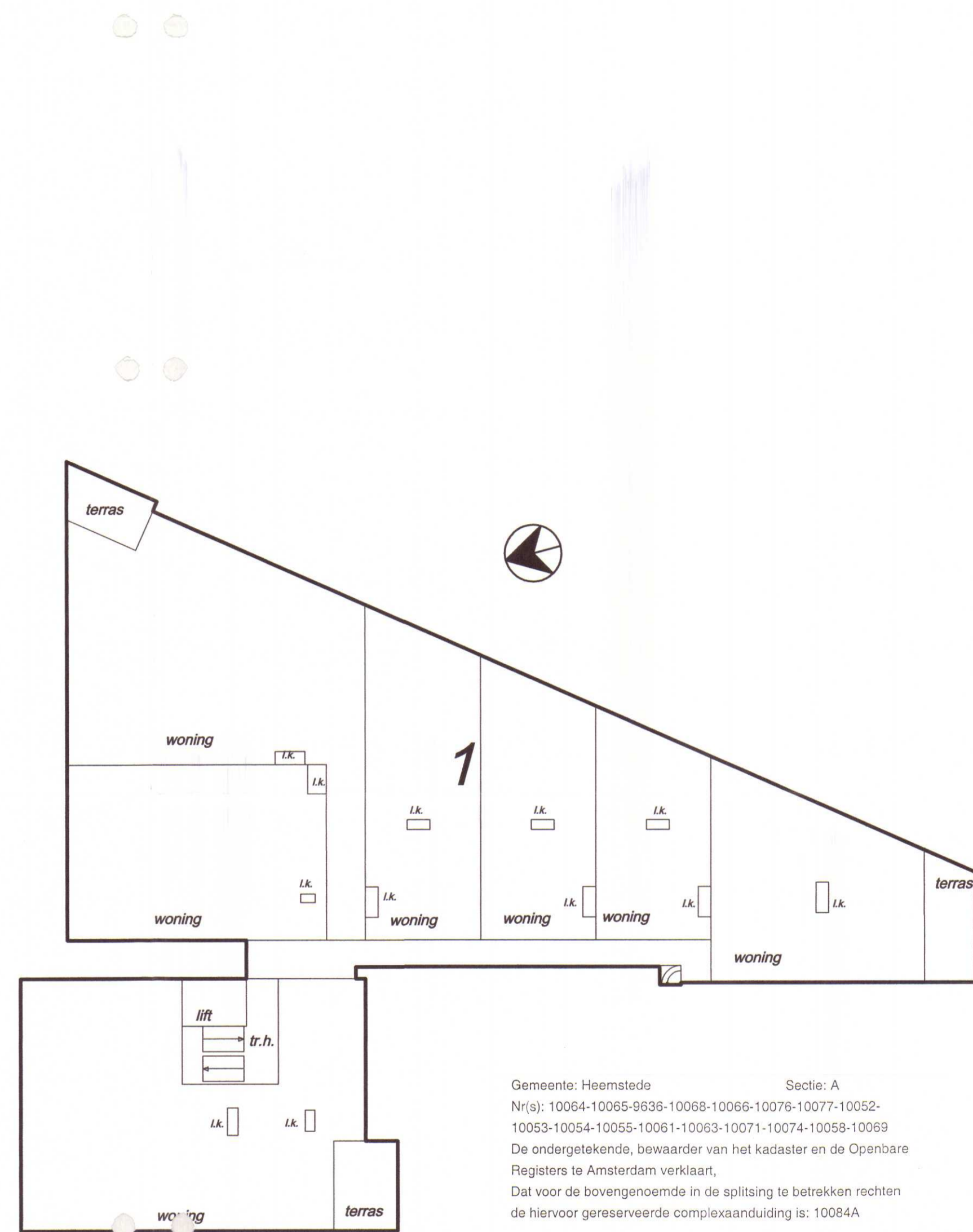




3e Verdieping 1:200



Bijlage 20091230-000031
 Behorend bij Omroerende Zaken Ryp4, deel 57592 nummer 189
 te Apeldoorn.



4e Verdieping 1:200

Gemeente: Heemstede Sectie: A
 Nr(s): 10064-10065-9636-10068-10066-10076-10077-10052-
 10053-10054-10055-10061-10063-10071-10074-10058-10069
 De ondergetekende, bewaarder van het kadastral en de Openbare
 Registers te Amsterdam verklaart,
 Dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
 da hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 10084A
 d.d. 24-12-2009 De Bewaarder

Tekening bestaande uit 5 (vijf) bladen.
Blad 5

Voorgenomen splitsing in appartements-
 rechten van het kadastrale perceel.
 Gemeente HEEMSTEDEN Sectie A No 10064,
 10065, 9636, 10068, 10066, 10076, 10077,
 (rekening van opstal NO 10052 t/m 10055, 10061,
 10062, 10071, 10074, 10058, 10069).
 De Notaris
 De datum: 23-12-2009

Getekend: 30-11-09, 04-12-09, 23-12-09.

appart. bv
 vastgoed

Wieringen 3
 1967 EA HEEMSKERK
 t : 0251 205127
 m : 0653 495799
 f : 0251 205119
 e : appart.bv@merksd.nl



VOOR AFSCHRIFT

Ondergetekende, mr. René Einarson, notaris gevestigd te
 Heemstede, verklaart dat vorenstaand afschrift eensklingend
 is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

