

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	5030 15 34
deel	nr.				
422	2739	ALKMAAR	2 DEC. 1985		met vervolgblad(en) zonder drie

Aantekeningen:

met 3 kaarten no 1816, 1817, 1818.

Hoorn

Heden, de negen en twintigste november -----
negentienhonderd vijf en tachtig, verscheen voor mij,
Erik Postmus, notaris ter standplaats Hoorn: -----
de Heer Hendrik van Heerwaarden, notarisklerk, wonende
te Zwaag, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van
schriftelijk lasthebber van de te Zoetermeer gevestigde
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Volker Stevin Ontwikkelingsmaatschappij B.V., hierna ook
te noemen: Volker Stevin, en als zodanig deze vennoot-
schap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende. -----

Van gemelde lastgeving blijkt uit een onderhandse
akte van volmacht, welke na conform de Wet voor
echt erkend en getekend te zijn, aan deze akte is
gehecht. -----

De comparant gaf in zijn gemelde hoedanigheid het vol-
gende te kennen: -----

A. Bij een op twaalf september negentienhonderd vijf
en tachtig voor de te Hoorn standplaats hebbende
notaris N.J. van Duin verleden akte van transport,
houdende kwijting voor de koopsom en afstand van
het recht om op grond van het bepaalde in de arti-
kelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ont-
binding te vorderen der in die akte vervatte koop-
overeenkomst, bij afschrift overgeschreven ten hy-
potheekkantore te Alkmaar op dertien september
daarna in deel 4981, nummer 80, verkreeg Volker
Stevin de eigendom van: -----

- een perceel grond, gelegen in het centrumgebied
- van het bestemmingsplan Kersenboogerd aan de
- Rijnweg te Hoorn, thans kadastraal bekend ge-
- meente Hoorn, sectie L nummer 1352, groot zes
- are tien centiare. -----

B. Op het hiervoor onder A vermelde perceel grond
heeft Volker Stevin een multifunktioneel apparte-
mentengebouw in aanbouw, welk appartementengebouw
onder meer omvat: -----

- een kelderverdieping, waarin onder meer acht en
- twintig bergingen, een kioskruinte (annex winkel-
- ruimte), een postkantoor en de hoofdentree voor
- de kelder casu quo woningen op de begane grond,
- alsmede telkens zeven woningen op de eerste, ---
- tweede, derde en vierde verdieping. -----

C. Het hiervoor onder A omschreven perceel grond met
het daarop in aanbouw zijnde gebouw als hiervoor
onder B omschreven, zal hierna ook wel worden aan-
geduid als: "het onroerend goed". -----

D. Het onroerend goed is niet met hypotheek of beslag
bezwaard. -----

E. Volker Stevin wenst bij deze akte over te gaan tot

Sol Akte
80
Tel. 51-
139-

splitsing van het onroerend goed in appartements-
rechten in de zin van artikel 875 a van het Burger-
lijk Wetboek, onder gelijktijdige vaststelling van
• een reglement als bedoeld in artikel 875e lid 1,
onder d, van het Burgerlijk Wetboek. -----

F. Met het oog op de voorgenomen splitsing in apparte-
mentsrechten is van het onroerend goed een teke-
ning gemaakt in de zin van artikel 875d, lid 2,
van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening (be-
staande uit drie bladen) de begrenzing van de daar-
op met de nummers 1 tot en met 3 aangeduide gedeel-
ten van het onroerend goed aangeeft, die bestemd
zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt
en waarvan het uitsluitend gebruik in een apparte-
mentsrecht is begrepen. -----

G. De hiervoor onder F vermelde tekening zal aan deze
akte worden gehecht en blijkt een op die teke-
ning voorkomende verklaring van de Heer Hypotheek-
bewaarder te Alkmaar, gedagtekend negen en twintig
oktober negentienhonderd vijf en tachtig, is de
complexaanduiding van het voormelde in de split-
sing te betrekken onroerend goed: -----
1592-A. -----

De comparant verklaarde, dat het onroerend goed de na-
volgende appartementsrechten zal omvatten: -----

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid
tot het uitsluitend gebruik van de op de begane
grond gelegen kioskruijnte (annex winkelruimte),
plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal
bekend gemeente Hoorn, sectie L nummer 1592 A-1; -
2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot
het uitsluitend gebruik van het op de begane grond
gelegen postkantoor, plaatselijk nog niet nader
aangeduid, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sec-
tie L, nummer 1592 A-2; en -----
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid
tot het uitsluitend gebruik van acht en twintig wo-
ningen, gelegen op de eerste, tweede, derde en
vierde verdieping, plaatselijk nog niet nader aan-
geduid, alsmede van de kelderverdieping, waarin
onder meer acht en twintig bergingen, kadastraal
bekend gemeente Hoorn, sectie L nummer 1592 A-3;

al welke appartementsrechten blijken het vorenstaande
in eigendom toebehoren aan Volker Stevin. -----

Vervolgens verklaarde de comparant: -----

- a. de splitsing in drie appartementsrechten als hier-

ALKMAAR

eerste

vervolgblad

- voor omschreven bij deze vast te stellen, welke splitsing zal plaatsvinden door de overschrijving van een afschrift van deze akte ten hypotheekkantore te Alkmaar; -----
- b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 875 f, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, in verband met artikel 30, leden 1 en 2, van na te melden modelreglement een vereniging van eigenaars op te richten onder de naam: Vereniging van Eigenaars van het Woon- en Winkelgebouw Rijnweg 1, ----- met als vestigingsplaats Hoorn, welke oprichting geschiedt onder de opschortende voorwaarde, dat alle appartementsrechten niet langer aan één eigenaar toebehoren; en -----
- c. een reglement vast te stellen, als bedoeld in artikel 875e, lid 1, onder d, van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement geheel overeenstemt met het modelreglement (met uitdrukkelijke uitsluiting van de daarbij behorende "annex 1"), zoals dit ontworpen is door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en vastgesteld bij een op twee en twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor de te Arnhem standplaats hebbende notaris Mr.H.M.Sasse verleden akte, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op dertig december daarna in deel 4690 nummer 1, met dien verstande, dat na te melden artikelen van het modelreglement worden gewijzigd dan wel aangevuld, zoals hierna is vermeld: -----
- Artikel 2, lid 1. -----
- De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breukdelen: -----
- die van het appartementsrecht met het indexcijfer 1 voor dertien/eenhonderdste gedeelte; -----
 - die van het appartementsrecht met het indexcijfer 2 voor vijftien/eenhonderdste gedeelte; en ---
 - die van het appartementsrecht met het indexcijfer 3 voor twee en zeventig/eenhonderdste gedeelte.
- Artikel 3 lid h. -----
- Komt te luiden als volgt: -----
- Alle kosten van onderhoud (de kosten van schilderwerk daaronder begrepen), reparatie, vervanging en eventuele vernieuwing (tenzij het gehele onroerend goed teniet is gegaan) van de zich aan de buitenzijde van een privé-gedeelte bevindende raamkozijnen met glas, zich in de buitengevel bevindende deuren en puien zijn in afwijking van het in dit artikel bepaalde geheel voor rekening van de be-

treffende eigenaar, die recht heeft op het privé-gedeelte, waarin of waaraan deze zaken zijn aangebracht. -----

- . Voorts komen in afwijking van het bepaalde in dit artikel, alle kosten van het onderhoud en vernieuwing van het dak, zich op de eerste verdieping bevindende boven de privé-gedeelten, waarvan het uitsluitend gebruiksrecht is begrepen in de appartementsrechten met de indices 1 en 2, alsmede de kosten van onderhoud, vernieuwing of vervanging van de dakbedekking, voor rekening van de eigenaren van deze appartementen met de indices 1 en 2 en wel in verhouding tot het aantal vierkante meters als dit dak zich uitstrekt boven elk van deze privé-gedeelten. -----

Artikel 4, lid 1. -----

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. -----

Artikel 8, lid 4. -----

Komt te luiden als volgt: -----

De verzekeraars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van vijfduizend gulden (F.5.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de Wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----

Artikel 8, lid 9. -----

In de extra uitgebreide opstalverzekering zal door de eigenaars worden bijgedragen naar rato van ieders aandeel in het met de verzekeraar overeen te komen risico. Indien door de aard van het gebruik

Bewaring:

De bewaarder.

ALKMAAR

5030

15

30

tweede

vervolgblad

van één of meer privé-gedeelten een verhoogd risico optreedt naar het oordeel van de verzekeraar zal het meerdere van de te betalen premie voor rekening zijn van de eigenaar(s) van het (de) betrokken appartementsrecht(en). -----

Artikel 9 sub 1 a. -----

Komt te luiden als volgt: -----

De funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de buitengevels (exclusief puien, raamkozijnen en deuren), balkonkonstrukties op de verdiepingen, borstweringen voorzover deze uit steenachtig materiaal zijn samengesteld, alsmede de begane grondvloer en de vloer, die dient ter scheiding van de op de begane grond gelegen privé-gedeelten en de daarboven gelegen woningen, terrassen en daken. -----

Artikel 9 sub 1 b. -----

Komt te luiden als volgt: -----

Technische installaties met de daarbij behorende leidingen voor vuilafvoer, afvoer van hemelwater, gas, water, centrale-verwarmingsinstallatie, telefoonleidingen en de elektriciteitsleidingen, alleen indien en voorzover bedoelde installaties en leidingen dienstbaar zijn aan alle appartementsrechten. -----

Artikel 9 sub 4. -----

Het onderhoud van de puien (zowel van de op de begane grond gelegen privé-gedeelten als van de woningen) en de daken, die op de tekening niet als gemeenschappelijk zijn aangegeven is volledig voor rekening van de betrokken appartements-eigenaar. -----

Artikel 13 lid 2. -----

Komt te luiden als volgt: -----

Het aanbrengen van naamborden, buitenzonneshermen, vlaggen, bloembakken, schijnwerpers, affiches en uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering en/of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement, voorzover dit niet die gevelgedeelten betreft die direkt grenzen aan het aan de betrokken appartements-eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) behorende appartementsrecht. -----

De lichtreklames en lichtbakken dienen te worden aangebracht op zodanige wijze dat de gebruikers van het appartementsrecht met de bestemming woningen daarvan zo min mogelijk hinder ondervinden. --

Terzake als in de twee voorlaatste zinnen bedoeld zal de eigenaar, casu quo gebruiker, generlei vergoeding verschuldigd zijn; de hierop betrekking hebbende kosten en lasten zijn uitsluitend voor rekening van de desbetreffende eigenaar of gebruiker. -----

Artikel 16, lid 4. -----

De privé-gedeelten dienen te worden gebruikt overeenkomstig de daarvoor bij de hiervoor gegeven omschrijving van de appartementsrechten aangeduide bestemming zoals: kioskruijnte (annex winkelruimte), postkantoor, woning en berging. -----

Artikel 16, lid 6. -----

De eigenaar (gebruiker) van een appartementsrecht moet gedogen dat in zijn privé-gedeelte zich leidingstroken bevinden, waardoor leidingen en dergelijke lopen ten behoeve van privé-gedeelten, waarvan het gebruik niet is begrepen in zijn appartementsrecht, echter alleen voorzover deze leidingstroken bij de bouw van het appartementengebouw volgens het bouwplan zijn aangebracht. ----- Voorts zal het zijn toegestaan onderhouds- en vervangingswerkzaamheden te verrichten met betrekking tot deze leidingstroken, waartoe voorzover noodzakelijk personen in het betreffende privé-gedeelte moeten worden toegelaten. -----

Artikel 29, lid 2. -----

De hoogste boete voor elke overtreding is vijfhonderd gulden (F.500,--). -----

Artikel 33, lid 1. -----

De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in de Gemeente Hoorn, tenzij de eigenaars unaniem anders beslissen. -----

Artikel 33, lid 3. -----

Iedere eigenaar kan zelfstandig om een bijzondere vergadering verzoeken. -----

De eerste vergadering zal uiterlijk in de maand december van het jaar negentienhonderd zes en tachtig plaatshebben. -----

Artikel 33, lid 5. -----

De eerste voorzitter wordt benoemd in de eerste vergadering van eigenaars. -----

Artikel 34, lid 2. -----

Het maximum aantal in de vergadering van eigenaars uit te brengen stemmen bedraagt éénhonderd. -----

De eigenaars brengen de volgende aantallen stemmen uit: -----

- die van het appartementsrecht met het indexcij-

ALKMAAR

5030

15

37

derde

vervolgblad

- fer 1, dertien stemmen; -----
 - die van het appartementsrecht met het indexcij-
 - fer 2, vijftien stemmen; en -----
 - die van het appartementsrecht met het indexcij-
 - fer 3, twee en zeventig stemmen. -----

Artikel 38, lid 2. -----

Het maximumbedrag, waartoe het bestuur onderhouds-
 werkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van
 de vergadering is tweeduizend vijfhonderd gulden
 (F.2.500,--). -----

Artikel 38, lid 2. -----Toevoegen: -----

Met het oog op het bepaalde in artikel 3, lid h,
 zullen alle beslissingen met betrekking tot het
 onderhoud, de reparatie, vervanging en vernieuwing
 van de in dat artikel genoemde zaken berusten bij
 de betreffende privé-eigenaar. -----

Indien zich met betrekking tot zaken op het ge-
 bied van architectuur, bouwkundige of kleuren
 wijzigingen voordoen, die het aanzien van het to-
 tale gebouw ingrijpend veranderen, behoeft dit de
 goedkeuring van de vergadering. -----

Artikel 38, lid 5. -----

Het maximumbedrag voor het doen van buiten het
 onderhoud vallende uitgaven, waarvoor geen gekwa-
 lificeerde meerderheid van stemmen nodig is, is
 tweeduizend vijfhonderd gulden (F.2.500,--). -----

Artikel 41, lid 4. -----

Het bestuur behoeft de in artikel 41, lid 4, be-
 doelde machtiging van de vergadering slechts indien
 het belang de som van eenduizend gulden (F.1.000,--)
 te boven gaat. -----

Artikel 41, lid 5. -----

Het maximumbedrag waarvoor het bestuur voor het aan-
 gaan van verbintenissen geen machtiging van de voor-
 zitter van de vergadering nodig heeft is tweedui-
 zend vijfhonderd gulden (F.2.500,--). -----

Artikel 45. -----

De eigenaar dient bij voorgenomen vervreemding van
 zijn appartementsrecht het bestuur tijdig in ken-
 nis te stellen van het tijdstip van vervreemding
 onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe
 eigenaar(s). -----

Artikel 46. -----

Indien tussen de appartementseigenaars betreffen-
 de de toepassing en/of uitleg van het reglement
 van splitsing een geschil ontstaat, - daarmee ge-
 lijkgesteld de omstandigheid dat één der eigenaars

van de appartementsrechten een meningsverschil als een geschil aanduidt - kan het advies worden ingewonnen van deskundigen, waarvan door elk van partijen tussen wie het geschil bestaat één deskundige zal worden benoemd, welke aldus benoemde deskundigen, indien zij een even aantal uitmaken tezamen een deskundige benoemen teneinde aldus totaal een oneven aantal deskundigen in functie te verkrijgen. De partijen tussen wie het geschil bestaat dienen binnen twee weken na het ontstaan van het geschil in onderling overleg voormelde deskundigen te benoemen en wanneer zij binnen de gestelde termijn daarover niet tot overeenstemming kunnen komen - zullen deze deskundigen worden benoemd door de Heer Kantonrechter te Hoorn op verzoek van de meest gereede partij. -----

Deze deskundigen zullen uitspraak doen als goede mannen naar billijkheid en daarbij tevens beslissen omtrent de kosten van arbitrage en wie deze kosten zal dragen. -----

De uitspraak van de deskundigen zal gelden als akte van compromis. -----

Tenslotte verklaarde de comparant, dat in afwijking van het bepaalde in artikel 41, lid 1, van het modelreglement, zolang de vergadering nog geen andere administrateur heeft benoemd, voor de eerste maal als administrateur zal optreden: Kok Beheer B.V., gevestigd te Rotterdam. -----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----

Waarvan akte in minuut is verleden te Hoorn, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld om vijftien uur. --

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

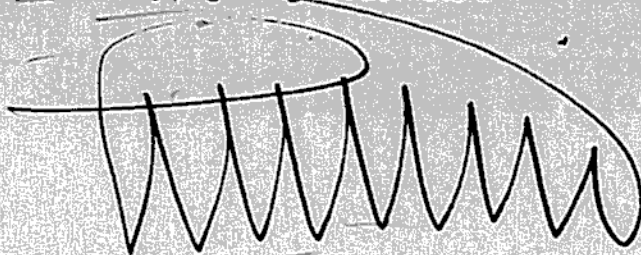
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend. -----

(Getekend:) Heerwaarden, Postmus. -----

VOOR AFSCHRIFT

w.g. Postmus

Ondergetekende, Erik Postmus, notaris ter standplaats Hoorn en wonende aldaar, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

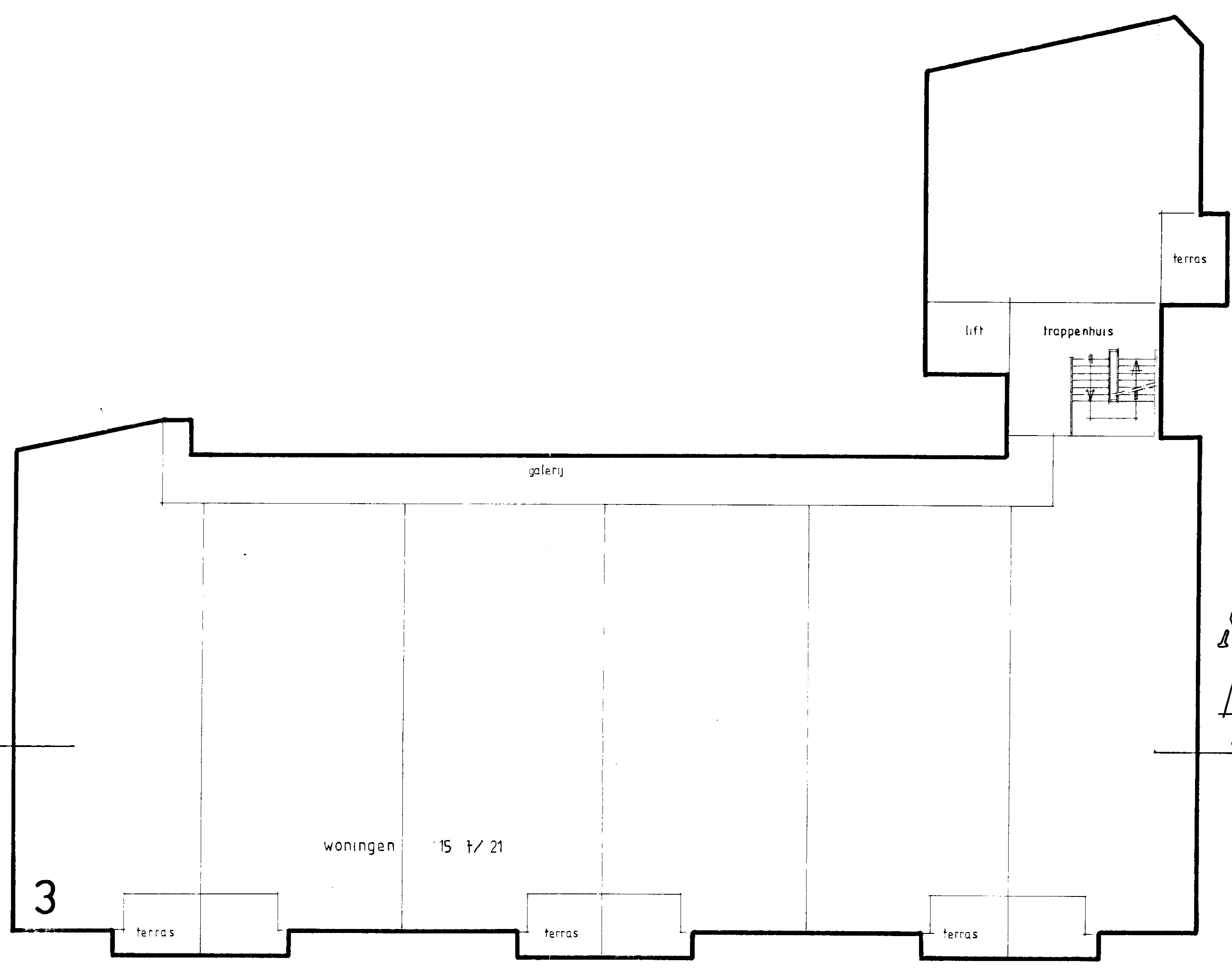


VOorgenomen splitsing in drie appartementsrechten van het kadastrale perceel gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1352.

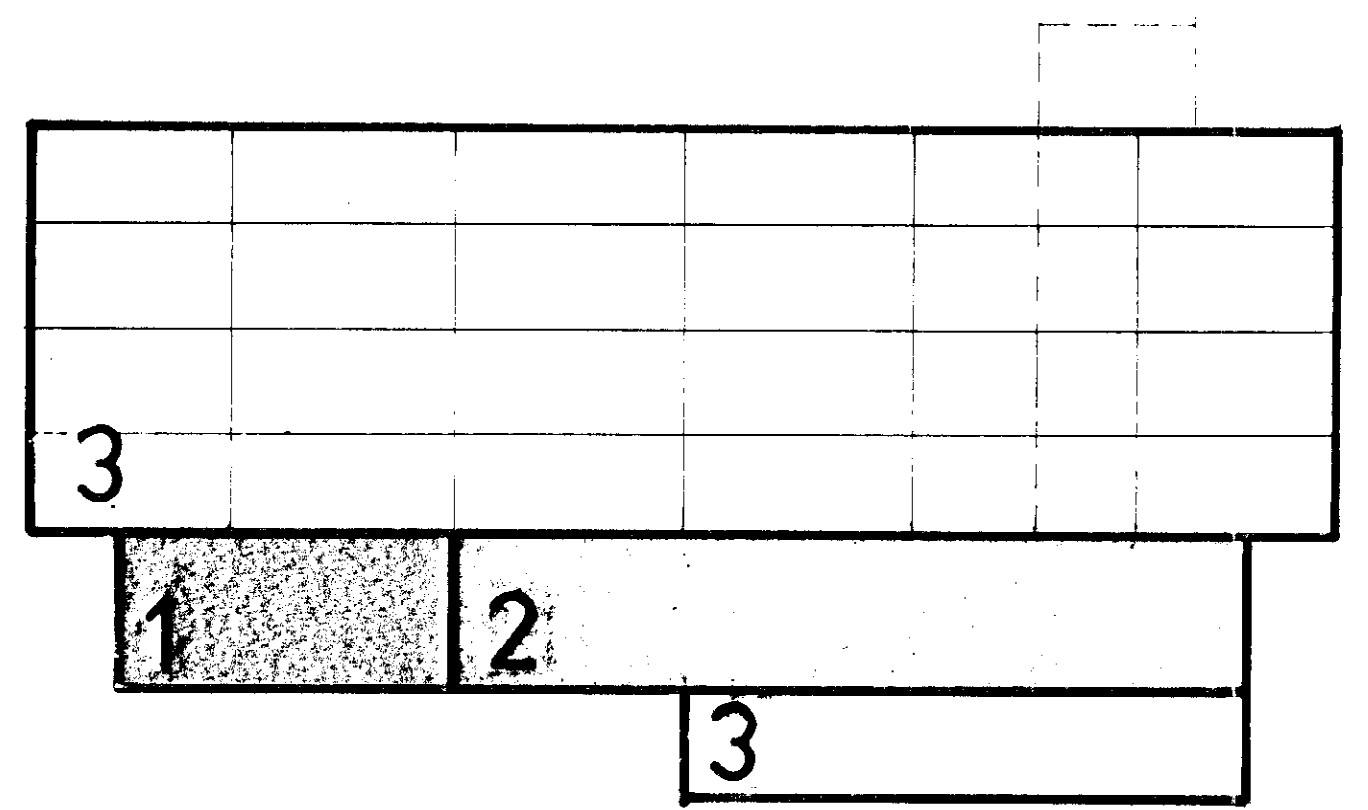
Hoorn, 17 oktober 1985
De ondergetekende, hypotheekbewaarder te Alkmaar verklaart dat de complexaanduiding voor het in de splitsing betrokken perceel luidt: 1592 A.
Alkmaar, 29 oktober 1985
J.G.H. Elfring

VOOR AFSCHRIFT
w.g. Postmus
De ondergetekende Erik Postmus, notaris ter standplaats Hoorn en wonende aldaar, verklaart dat deze splitsingstekening gelijk is aan die splitsingstekening, die hierbij mede ter overschrijving wordt aangeboden.

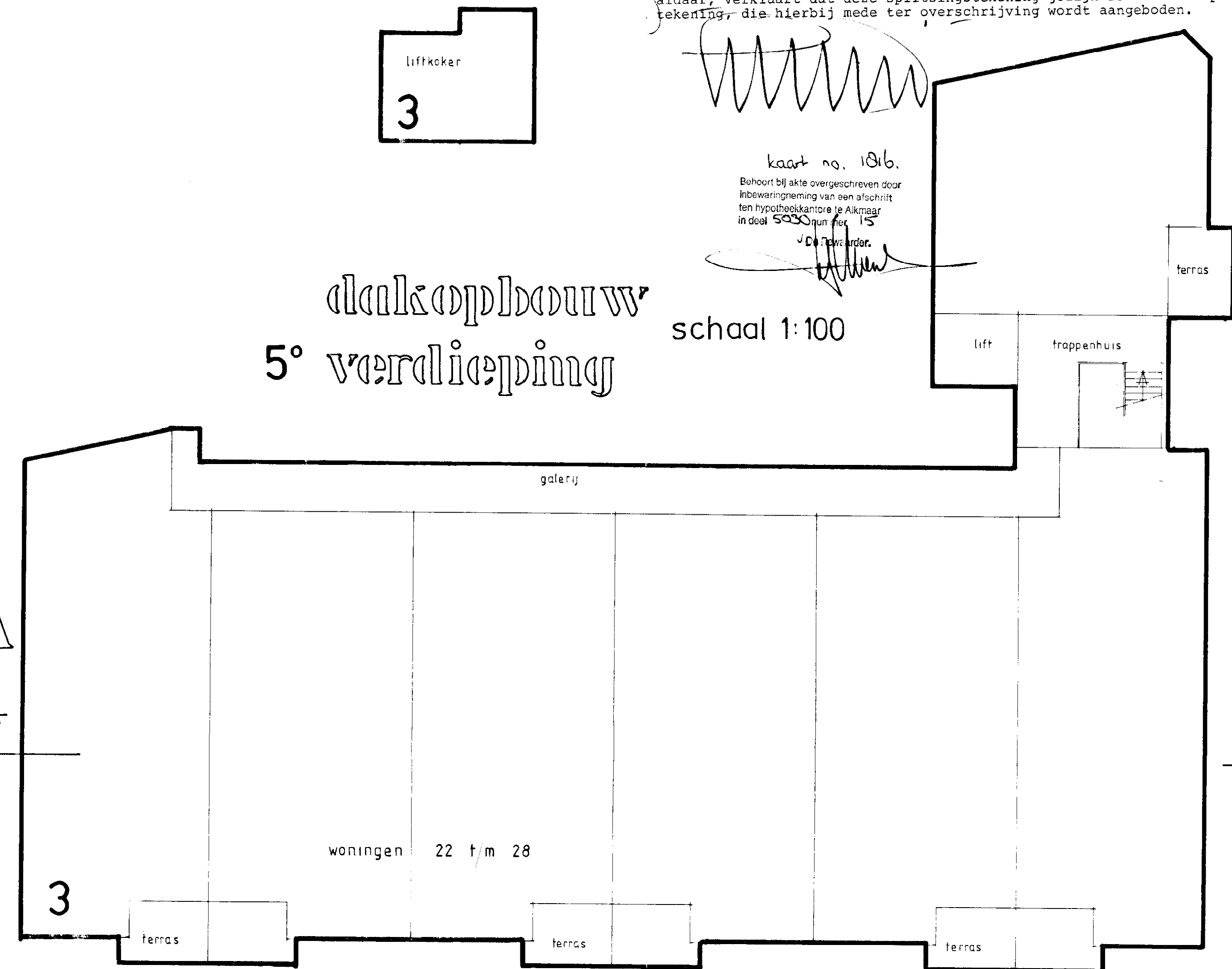
kaart no. 1016.
Behoort bij akte overgeschreven door
inbewaaringneming van een afschrift
ten hypotheekkantore te Alkmaar
in deel 5030 punt no. 15
J.G.H. Elfring



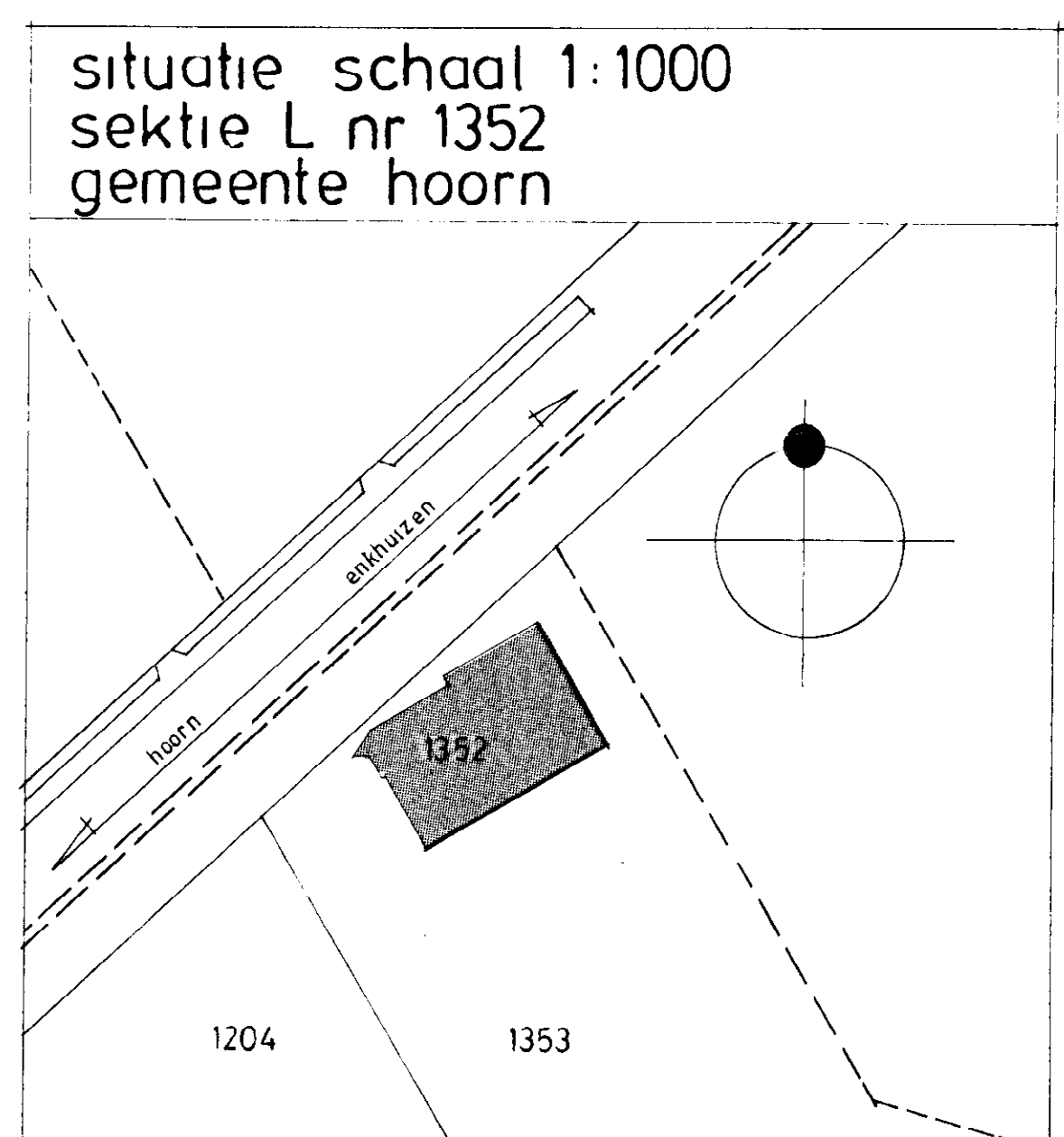
3° verdieping schaal 1:100



doorsnede A-A schaal 1:200



4° verdieping schaal 1:100



- renvooi
- app.1: kioskruijnte
 - app.2: ptt-kantoor
 - app.3: 28 woningen met bergingen

kalkulatieburo alkmaar
luttik oudorp 81 alkmaar tel 072 - 150123

order nr.	opdrachtgever	v.s.o.m.	ierlandlaan 35, zoetermeer
tek. nr.	03	onderwerp	splitsingstekening m.f. gebouw kersenboogerd hoorn
schaal	1:100 1:200	wijz. nr.	omschrijving
formaat	A1	nummering	get. gbc. datum
afg.	okt.85 cees k.		22-10-85

Hoorn, 17 oktober 1985

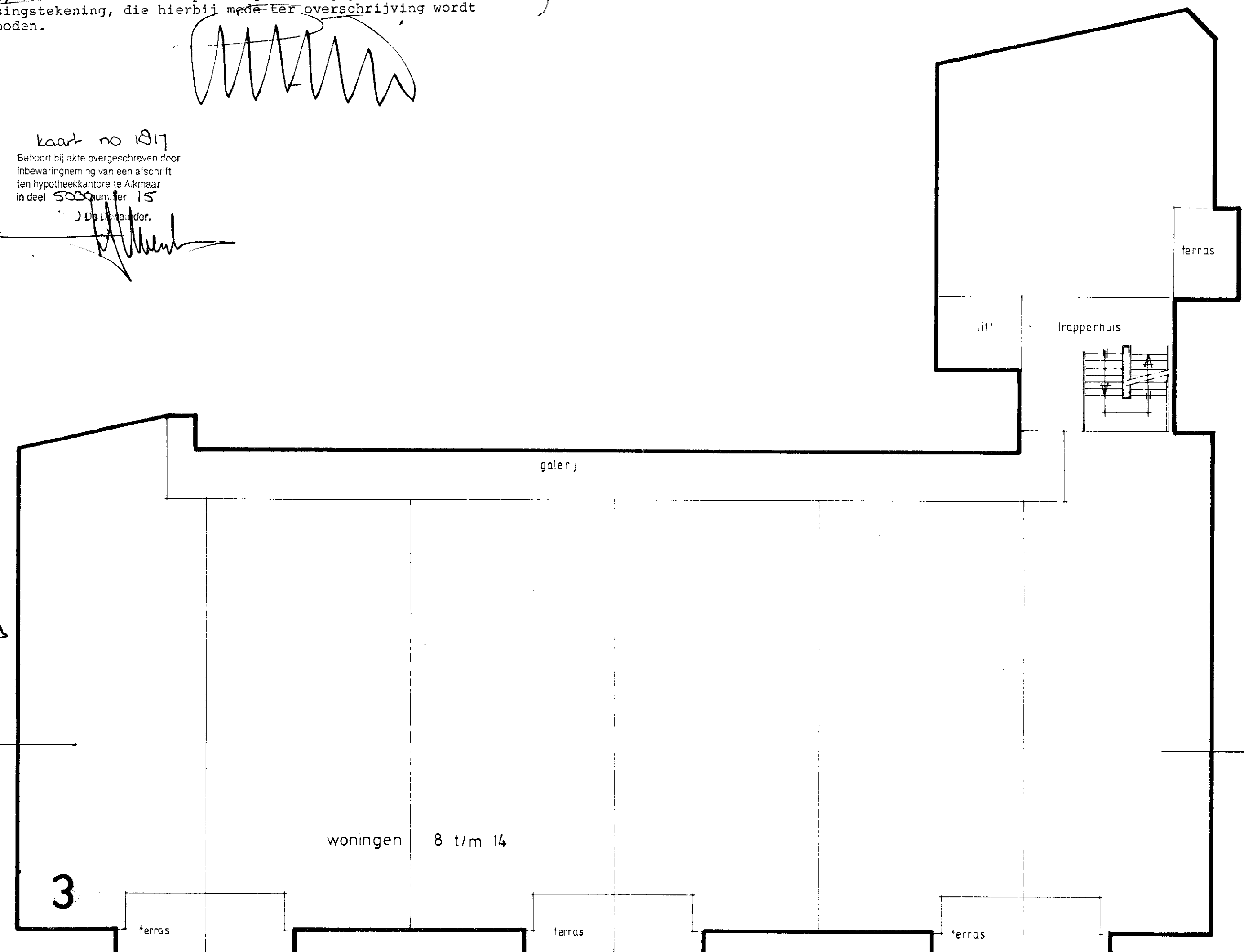
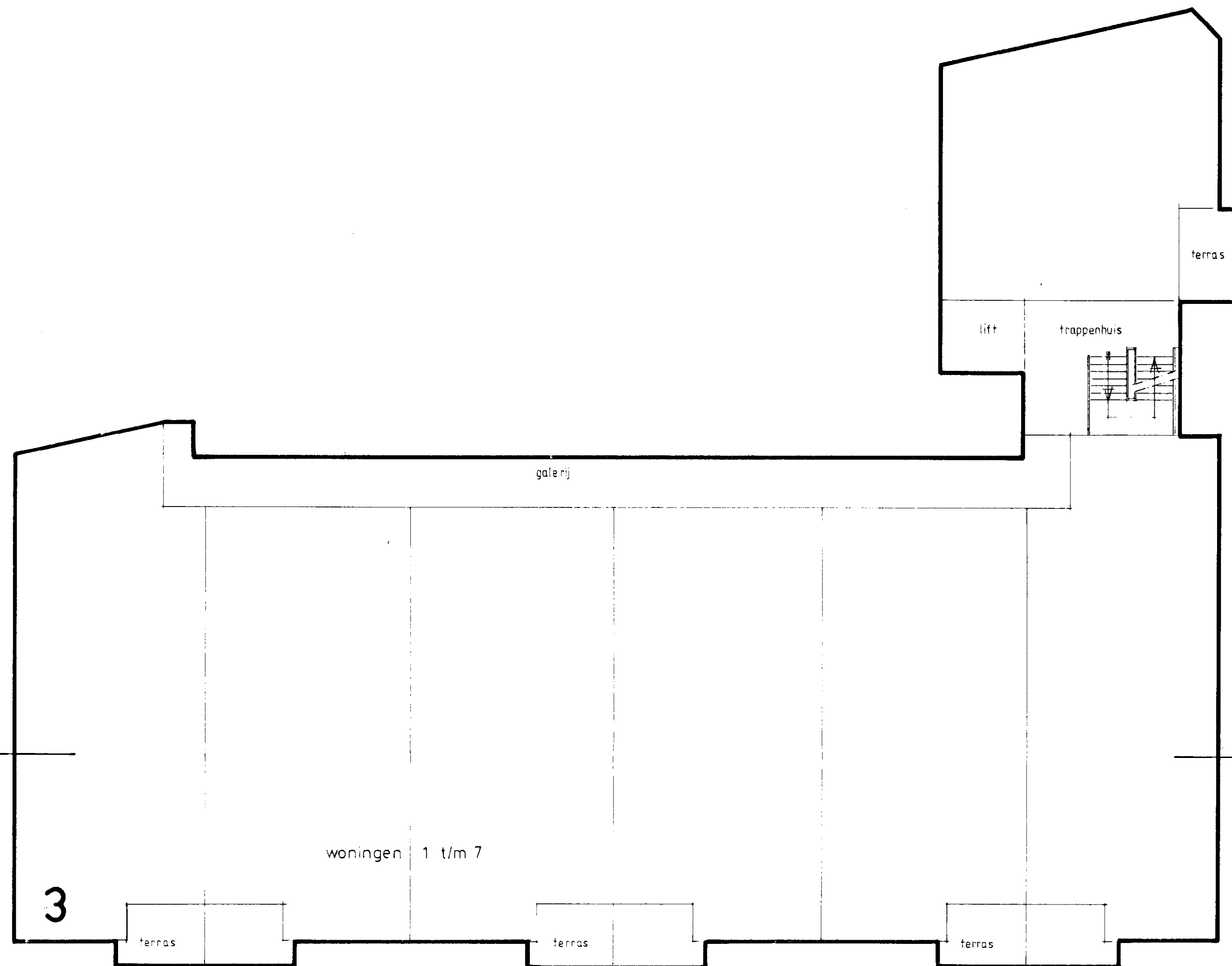
VOOR AFSCHRIFT
w.g. Postmus

De ondergetekende, hypotheekbewaarder te Alkmaar, verklaart
dat de complexaanduiding voor het in de splitsing betrokken
perceel luidt: 1592 A.

Alkmaar, 29 oktober 1985
J.G.H. Elfring

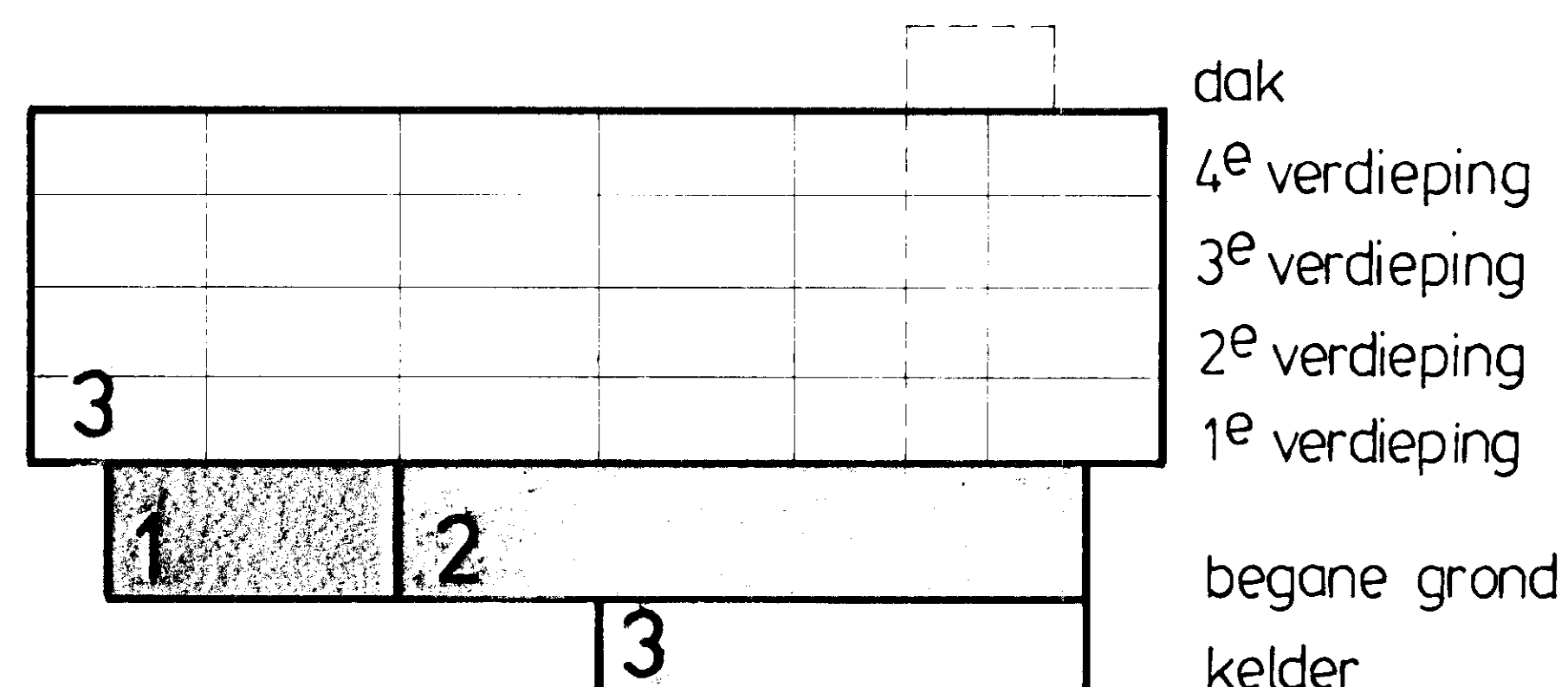
(Ondergetekende Erik Postmus, notaris ter standplaats Hoorn en wonende
aldaar, verklaart dat deze splitsingstekening gelijk is aan die
splitsingstekening, die hierbij mede ter overschrijving wordt
aangeboden.

kaart no 1817
Behoort bij akte overgeschreven door
inbewaaringneming van een afschrift
ten hypotheekkantore te Alkmaar
in deel 5000um for 15
J.G.H. Elfring

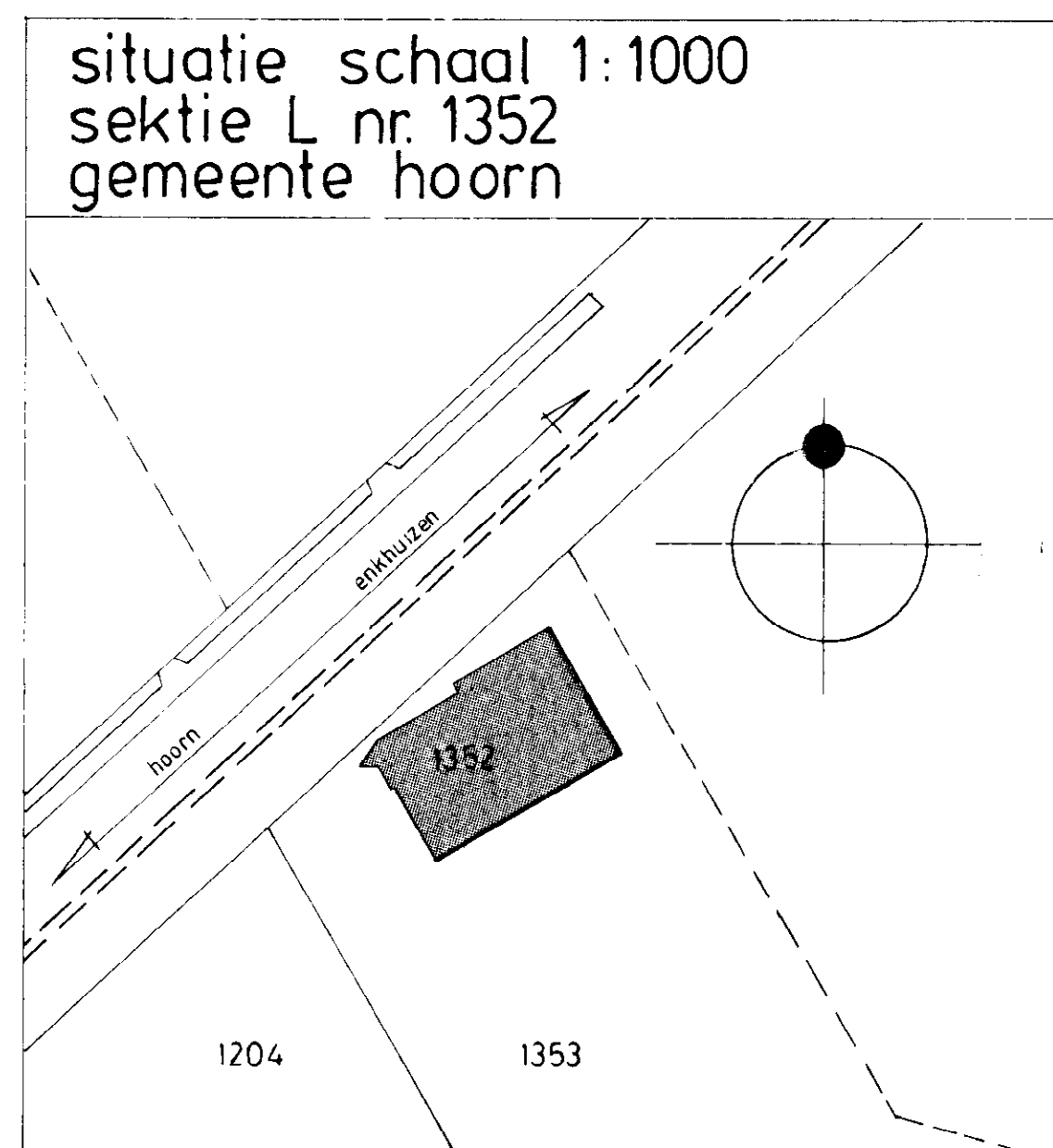


1° verdieping

2° verdieping schaal 1:200



doorsnede A-A schaal 1:200

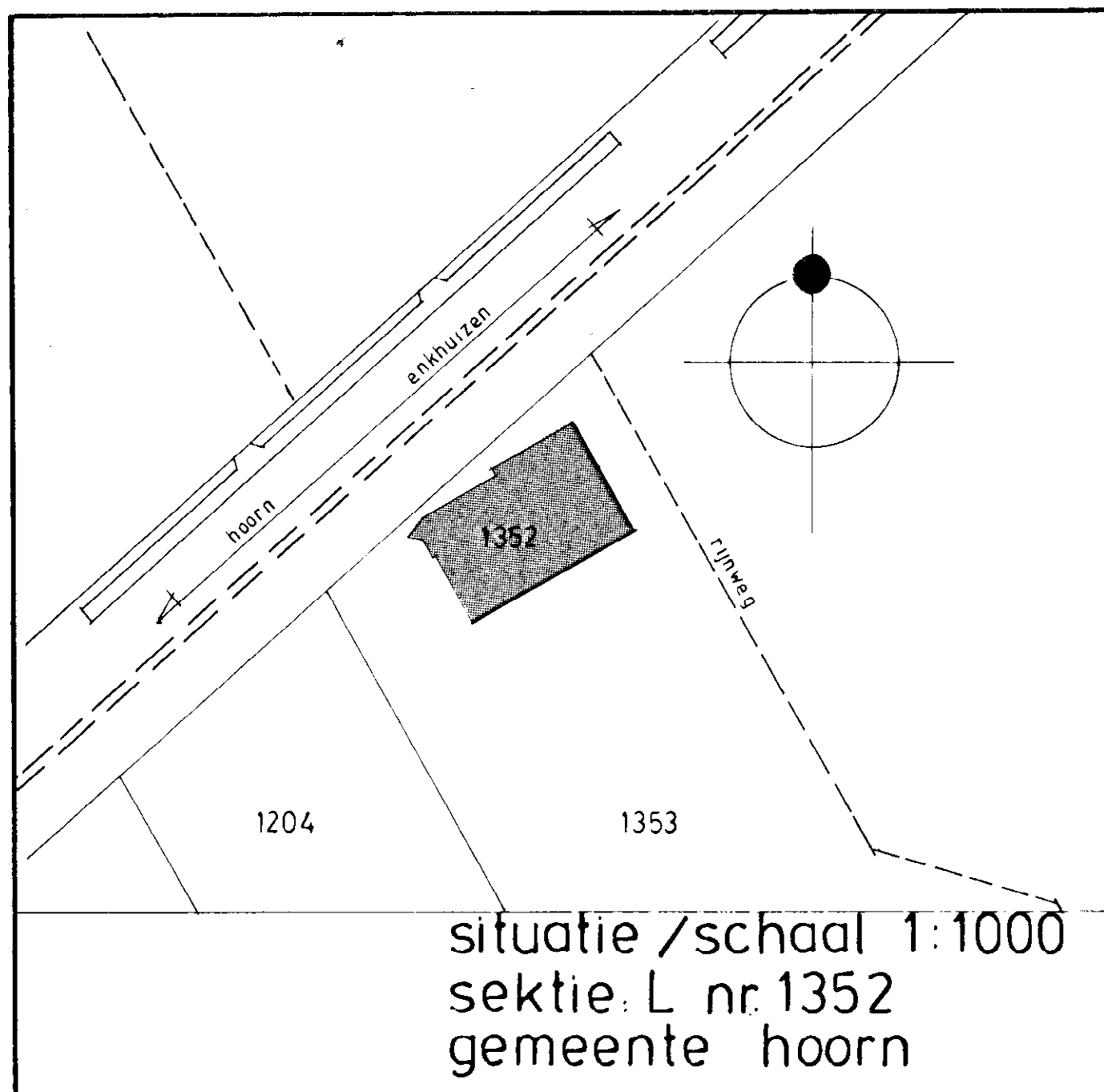


renvooi

- app. 1: kioskruijnte
app. 2: ptt-kantoor
app. 3: 28 woningen met bergingen

kalkulatieburo alkmaar
luttik oudorp 81 alkmaar tel.: 072 - 150123

order nr.	opdrachtgever v.s.o.m. ierlandia 35, zoetermeer				
tek. nr. 02	onderwerp splitsingstekening m.f. gebouw kersenboogerd hoorn				
schaal 1:100 1:200	wijz. nr.	omschrijving	get.	gec.	datum
formaat A1					
afd.					
dat/get 22-10-85					



renvooi

- app. 1: kioskruijnte
- app. 2: ptt-kantoor
- app. 3: 28 woningen met bergingen

VOORGENOMEN SPLITSING IN DRIE APPARTEMENTENRECHTEN VAN HET
KADASTRALE PERCEEL GEMEENTE HOORN, SEKTIE L NUMMER 1352.

Hoorn, 17 oktober 1985

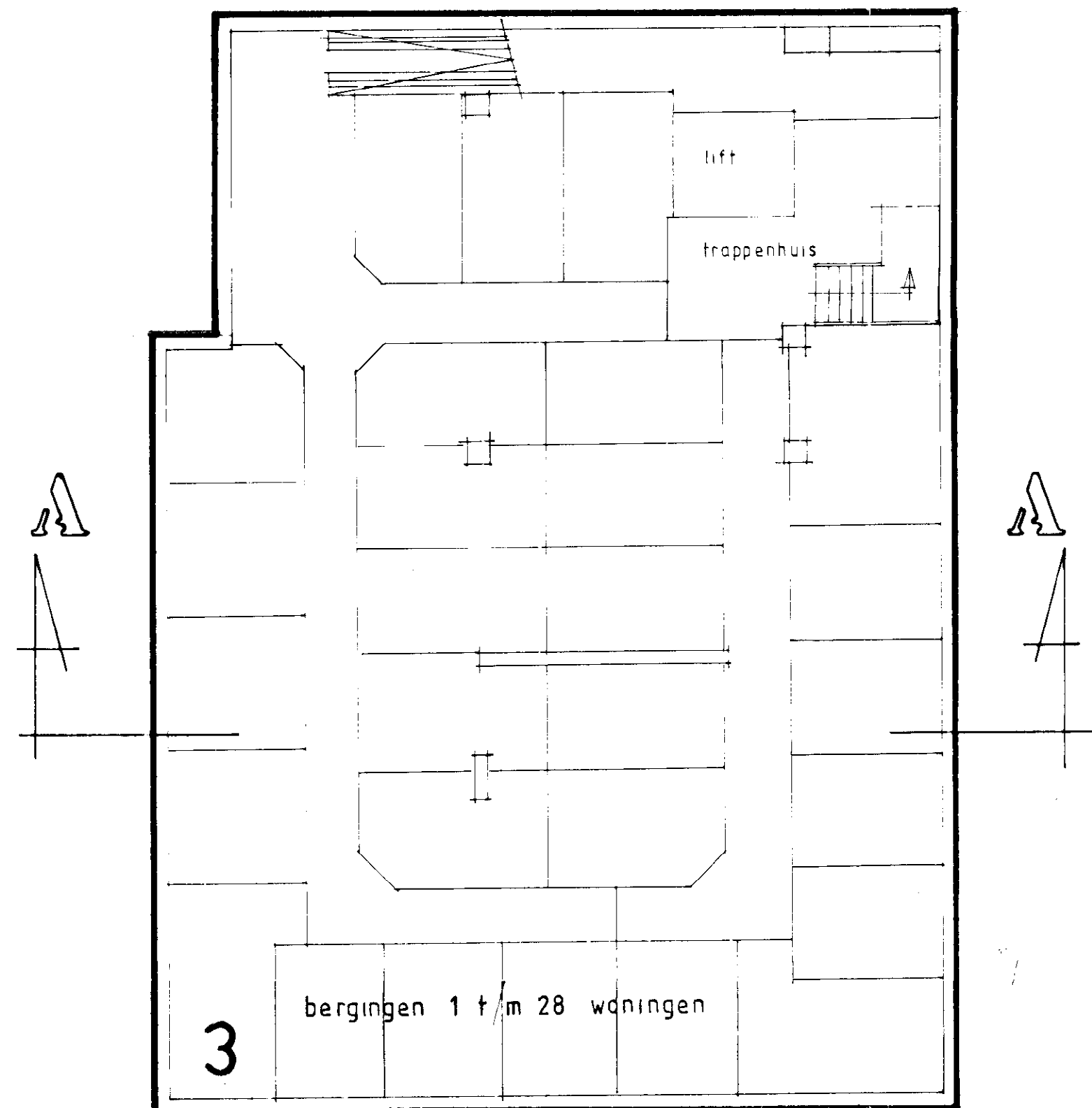
VOOR AFSCHRIFT
w.g. Postmus

De ondergetekende, Hypotheekbewaarder te Alkmaar ver-
klaart dat de complexaanduiding voor het in de splitsing
betrokken perceel luidt:
1529 A. Alkmaar, 29 oktober 1985
J.G.H. Elfring

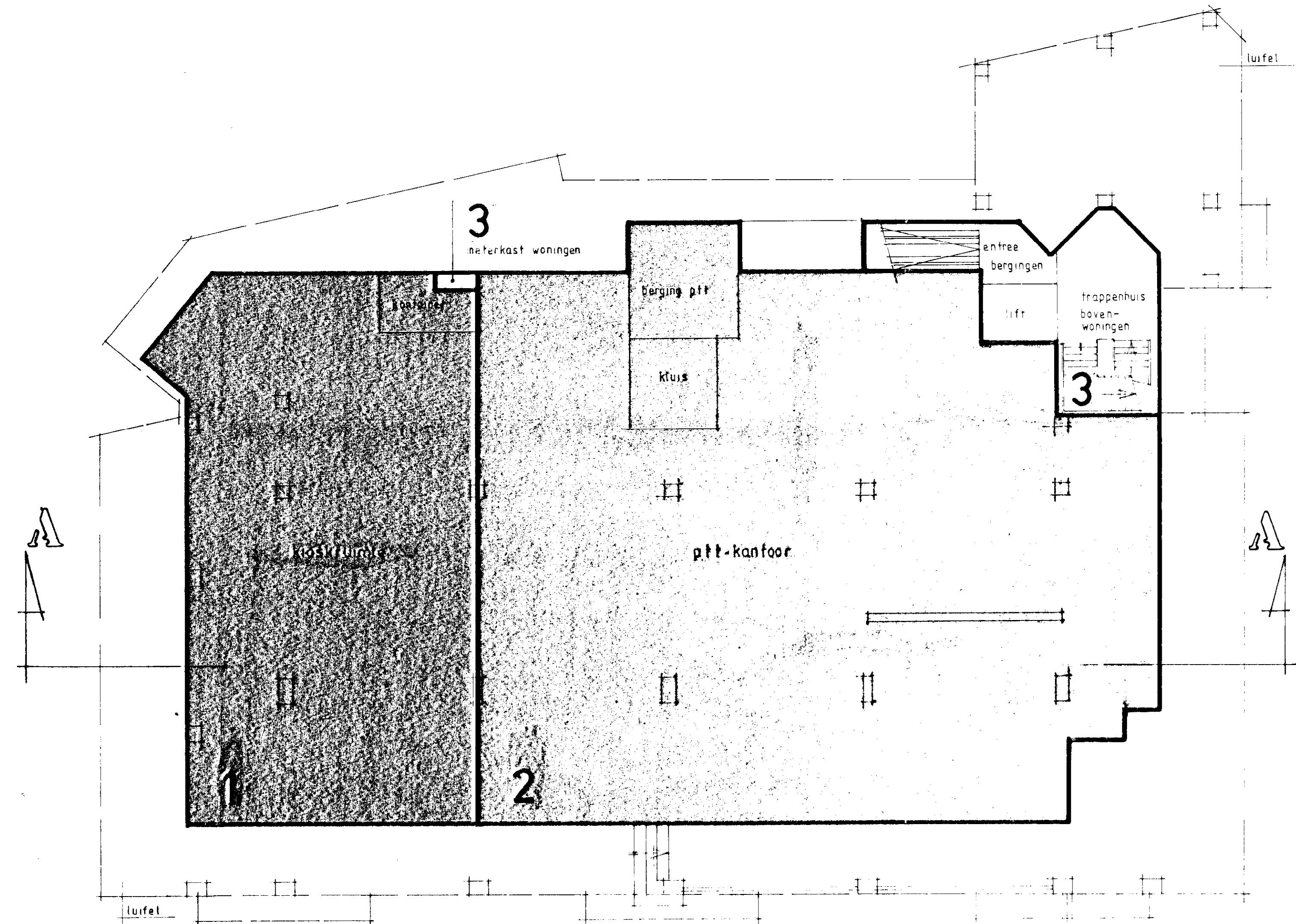
Ondergetekende Erik Postmus, notaris ter standplaats Hoorn en wonende aldaar
verklaart dat deze splitsingstekening gelijk is aan die splitsingstekening
die hierbij mede ter overschrijving wordt aangeboden.

[Handwritten signature]

kaart no 1818
Behoort bij akte overgeschreven door
inbewaaringneming van een afschrift
ten hypotheekkantore te Alkmaar
in deel 583 nummer 15
J.G.H. Elfring



kelder schaal 1:100



begane grond schaal 1:100

kalkulatieburo alkmaar
luttik oudorp 81 alkmaar tel 072-150123

order nr.	opdrachtgever	v.s.o.m. ierlandlaan 35 zoetermeer		
tek. nr.	onderwerp	splitsingstekening m.f. gebouw kersenboogerd hoorn		
01		auteursrechten voorbehouden		
schaal 1:100	wijz. nr.	omschrijving	get.	gec.
formaat A1		spoorb. verwijderd		22 10 85
afd.				
id/gst	okt 85 ceesk			