

HS/rb/539083043/**AKTE VAN SPLITSING**

Heden, vijftwintig januari tweeduizend elf, verscheen voor mij,

Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk:

de heer Mr Hans Scholtens, kandidaat-notaris, werkzaam ten kantore van Caminada Notarissen aan de Haagweg 175 te 2281 AJ Rijswijk, geboren te Borger op zeven mei negentienhonderd vierenzeventig,

te dezen handelend als gevolmachtigde van:

O & K-Advies B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende Kavelpad 18 te 2408 RM Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28055759; hierna ook te noemen: "de eigenaar".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

A. Verklaring vooraf:

1. O & K-Advies B.V. is eigenaar van:
de winkelruimte met bovenwoning, ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren aan de Peperstraat 10-12 te 1441 BJ Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 3626, groot twee are tweeëntwintig centiare,
hierna ook te omschrijven als "het registergoed".
2. Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op tweeëntwintig oktober tweeduizend acht in deel 55650 nummer 6, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwitantie voor de koopsom, de bepaling dat artikel 204c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was en de bepaling dat partijen zich terzake van die koop en levering niet op een ontbindende voorwaarde kunnen beroepen, diezelfde dag verleden voor een waarnemer van Mr E. Postmus, destijds notaris te Purmerend.
3. De eigenaar wenst over te gaan tot splitsing van voormeld registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
4. In verband daarmee is vervaardigd de tekening bedoeld in artikel 109, tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan

volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, met een doorlopende -arabische- nummering van 1 tot en met 4.

- ./.
5. De splitsingstekening, waarvan een exemplaar aan deze akte zal worden gehecht, is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De splitsingstekening is op dertien januari tweeduizend elf door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20110113000140.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld. Blijkens het bewijs van indepotname luidt de complexaanduiding: Purmerend C 4084-A.

B. Splitsing registergoed.

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren aan de Peperstraat 10 te 1441 BJ Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 4084 A-1, uitmakende het dertig/honderdste (30/100^{ste}) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de winkelruimte met bovenwoning, ondergrond, erf, steeg, binnenplaats en verder toebehoren aan de Peperstraat 10-12 te 1441 BJ Purmerend, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 3626, groot twee are tweeëntwintig centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, de entree op de begane grond met trap naar de bovenwoning, het dakterras op de eerste verdieping en verder toebehoren aan de Peperstraat 12 te 1441 BJ Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 4084 A-2, uitmakende het zestig zestig/honderdste (60/100^{ste}) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het berging op de begane grond en toebehoren aan/nabij de Peperstraat [plaatselijk ongenummerd] te Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 4084 A-3, uitmakende het vijf/honderdste (5/100^{ste}) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond en toebehoren aan/nabij de Peperstraat

[plaatselijk ongenummerd] te Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 4084 A-4, uitmakende het vijf/honderdste (5/100^{ste}) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap.

C. Model reglement.

Als reglement bedoeld in artikel 111, eerste lid onder d, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zal gelden -behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop- het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor Mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers Kadaster Zuid-Holland, vestiging Zoetermeer (thans Dienst voor het kadaster en de openbare registers), op achttien januari tweeduizend zes in deel 40730 nummer 82.

D. Aanvullingen casu quo wijzigingen op voormeld modelreglement van splitsing.

Artikel 8 lid 1.

1. Ieder van de eigenaars is voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht gemelde aandeel in de gemeenschap gerechtigd. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de (globale) verhouding in oppervlakte van de voor privégebruik bestemde gedeelten.

Artikel 12 lid 4 komt te luiden:

4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een)

- gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
- b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé terrasafschieding) en de borstweringen;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan een terras grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - f. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
 4. Tevens behoort het dakterras met afwerklaag, tot de waterkerende laag, niet tot de gemeenschap maar tot de desbetreffende privé gedeelte (A-2).
 5. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe

gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 22 lid 2 komt te luiden:

2. Reclame-uitingen zijn slechts toegestaan voorzover aangebracht in de daartoe bestemde, in de puien van de bedrijfsruimte, aangebrachte vakken. Voor het aanbrengen van andere reclame-aanduidingen of voor uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en alarminstallaties en in het algemeen van andere uitstekende voorwerpen, geldt dat dat slechts mag geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement en voorts met inachtneming van de eventueel daarvoor geldende overheidsvoorschriften.

Artikel 25 lid 1 komt te luiden:

1. De bestemming van het appartementsrecht met de index:
 - A-1 is die van bedrijfsruimte/winkelruimte;
 - A-2 is die van woning;
 - A-3 is die van berging;
 - A-4 is die van berging.
 Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering, onverminderd eventuele overheidsvoorschriften.

Artikel 28 lid 1 komt te luiden:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren en wanden, de deuren en kozijnen met hang- en sluitwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen en het onderhoud van het dakterras (tot de waterkerende laag).

Artikel 42 lid 2 komt te luiden:

2. De vereniging draagt de naam: "**Vereniging van eigenaars Peperstraat 10-12 te Purmerend**". De vereniging is gevestigd in de gemeente Purmerend.

Artikel 45 lid 1 komt te luiden:

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in de gemeente waar de vereniging is gevestigd of op een andere door het bestuur vast te stellen plaats, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.

Artikel 47 lid 2 komt te luiden:

2. Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht

bedraagt tien (10).

De eigenaar van het appartementsrecht A-1 brengt drie (3) stemmen uit.

De eigenaar van het appartementsrecht A-2 brengt vijf (5) stemmen uit.

De eigenaar van het appartementsrecht A-3 brengt één (1) stem uit.

De eigenaar van het appartementsrecht A-4 brengt één (1) stem uit.

Annex

De bepalingen van de annex bij het reglement zijn niet van toepassing.

E. BENOEMING EERSTE BESTUUR.

Van Stavereen Makelaardij o.g. B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te De Lairessestraat 40, 1071 PB Amsterdam, wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

F. EERSTE BOEKJAAR.

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

G. BIJZONDERE BEPALINGEN.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdiensbaarheden betreffende het registergoed wordt verwezen naar het bepaalde in akte houdende erfdiensbaarheid op negenentwintig januari negentienhonderd eenentachtig verleden voor Mr J.A. Schlette, destijds notaris te Purmerend, van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar (thans Dienst voor het Kadaster en de openbare registers) op twee februari negentienhonderd eenentachtig in deel 4202 nummer 45, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:

"De comparant sub 1 verklaart ten laste van het hem in eigendom toebehorend kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie C nummer 1833, plaatselijk bekend Purmerend, Gedempte Singelgracht 13, hierna te noemen "lijdend erf", te vestigen ten behoeve van het aan de comparant sub II in eigendom toebehorend kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie C nummer 1832, plaatselijk bekend Purmerend, Peperstraat 14, en ten behoeve van het aan comparant sub III in eigendom toebehorend kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie C nummer 3626, plaatselijk bekend Purmerend, Peperstraat 10-12, deze beide aan comparanten sub II en III in eigendom toebehorende percelen hierna zowel ieder afzonderlijk als tezamen te noemen "heersend erf".

A. de erfdiensbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg te Purmerend genaamd Gedempte Singelgracht en van en naar het heersend erf, zulks over een strook grond deel uitmakende van het lijdend erf, zoals een en ander met "doorloop" is aangegeven op de aan deze akte gebechte tekening gemaakt door de heer Th.P.J. Kwakman, architect te Broek in Waterland, welke tekening ook is gebecht aan het

voormelde proces-verbaal van de terechtzitting van de meervoudige kamer der Arrondissementsrechtbank te Alkmaar gehouden op één en twintig februari negentienhonderd tachtig, en waarvan het gedeelte in een rechte lijn lopend vanaf de Gedempte Singelgracht tot aan het perceel van de comparant sub II in voormeld proces-verbaal is aangeduid als "overkluisde steeg".

Met betrekking tot deze erfdiensbaarheid zijn partijen overeengekomen als volgt:

1. Indien de mogelijkheid aanwezig is of zich in de toekomst alsnog voordoet dient de deurbreedte van de deur aan de straatzijde van de overkluisde steeg op kosten van de comparant sub I of diens eventuele rechtsopvolgers op een gewenste breedte van minimaal één meter vijftig centimeter te worden gebracht.
2. De opening van de sub 1 bedoelde deur moet worden voorzien van een aflopende stoep naar de weg en dient door de comparant sub I, diens personeel, diens huisgenoten en diens bezoekers vrij te worden gehouden.
3. De steeg dient alleen voor gebruik ten behoeve van de panden van de comparanten sub II en III casu quo hun opvolgende eigenaren en deze steeg dient geheel vrij te worden gehouden, met dien verstande, dat de comparant sub I en diens eventuele rechtsopvolgers deze steeg wel mogen gebruiken anders dan voor de aan- en afvoer van materiaal.
4. De comparant sub I zal er zorg voor dragen dat de nodige constructieve voorzieningen worden getroffen opdat de steeg behoorlijk afwatert.
5. Het onderhoud en de kosten van de overkluisde steeg zullen voor rekening van de comparant sub I en diens eventuele rechtsopvolgers komen. Hetzelfde geldt voor het onderhoud en de kosten voor de aanleg van een doelmatige verlichting in de steeg, althans in het overkluisde gedeelte daarvan, terwijl ook het onderhoud van die verlichting en het stroomverbruik met betrekking tot die verlichting voor rekening van de comparant sub I en diens eventuele rechtsopvolgers zullen komen.
6. Voor rekening van de comparant sub I dient een nieuwe deur ter breedte van één meter vijftig centimeter, een schuifdeur, in de magazijnruimte van de comparant sub II te worden aangebracht zodanig dat daardoor voor de comparant sub II een rechte steeg ontstaat.

De kosten van het verplaatsen van de stellingen in de magazijnruimte van de comparant sub II, welke verplaatsen noodzakelijk is voor het aanbrengen van gemelde schuifdeur, dienen door de comparant sub I te worden betaald, dan wel, voor het geval de comparant sub I deze werkzaamheden in eigen beheer uitvoert, door hem worden gedragen.

7. De door de comparant sub I aan te brengen deuren grenzend aan de nieuwe overkluisde steeg zullen niet naar de steegzijde mogen opendraaien, tenzij de gemeente Purmerend, met het oog op de brandpreventie, anders zou beslissen.

B. de erfdiensbaarheid van riolering langs het thans bestaande tracé door het lijdend erf.

Met betrekking tot deze erfdiensbaarheid zijn partijen overeengekomen dat de kosten van onderhoud van deze riolering alsmede van het eventuele ontstoppen van het rioolgedeelte dat zich op het erf van de comparant sub I bevindt voor rekening van de comparant sub I en diens rechtsopvolgers komen."

H. WOONPLAATSKEUZE.

Tenslotte werd verklaard dat voor de tenuitvoerlegging deze domicilie wordt gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

I. GEEN SPLITSINGSVERGUNNING.

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

VOLMACHT

Van de volmacht van O & K-Advies B.V. blijkt uit een akte houdende algemene volmacht op vier juni tweeduizend zeven verleden voor Mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk.

SLOT AKTE

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rijswijk op de datum in de aanhef van deze akte vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de verschenen persoon, die mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift:

(w.g.) A.Q. Blomaard

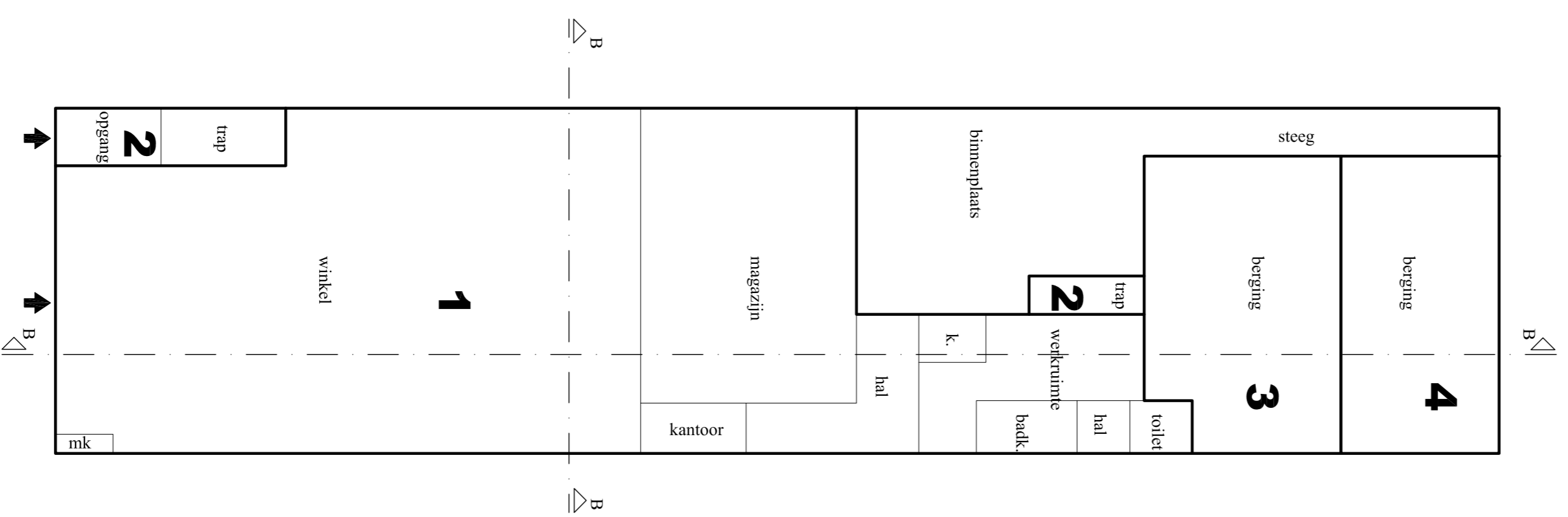
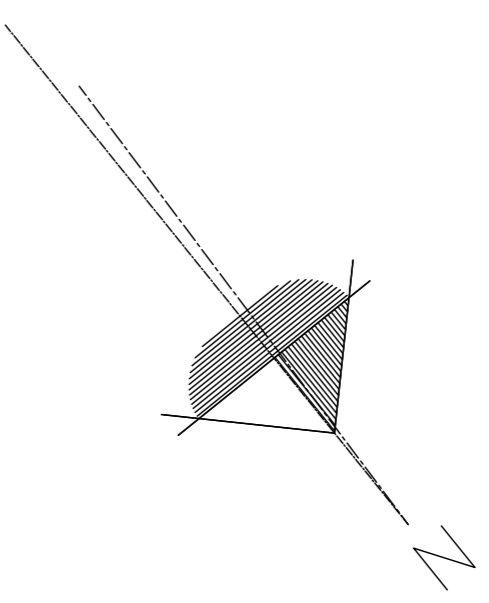
De ondergetekende, ten overstaan van wie vorenstaande akte is verleden, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) A.Q. Blomaard

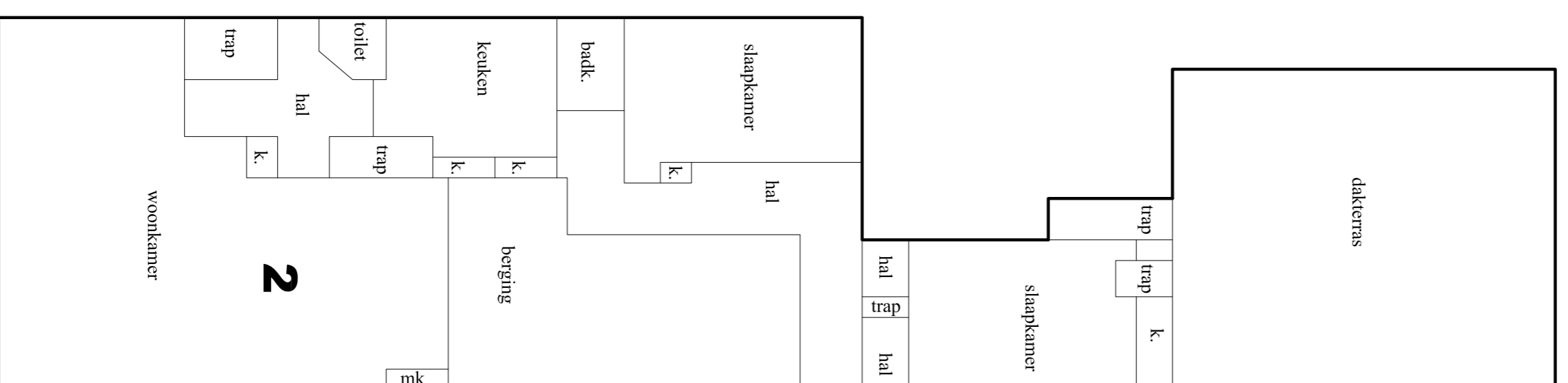
Ondergetekende, Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening in bewaring genomen onder depotnummer 20110113000140 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het perceel: Peperstraat 10 - 12 te Purmerend

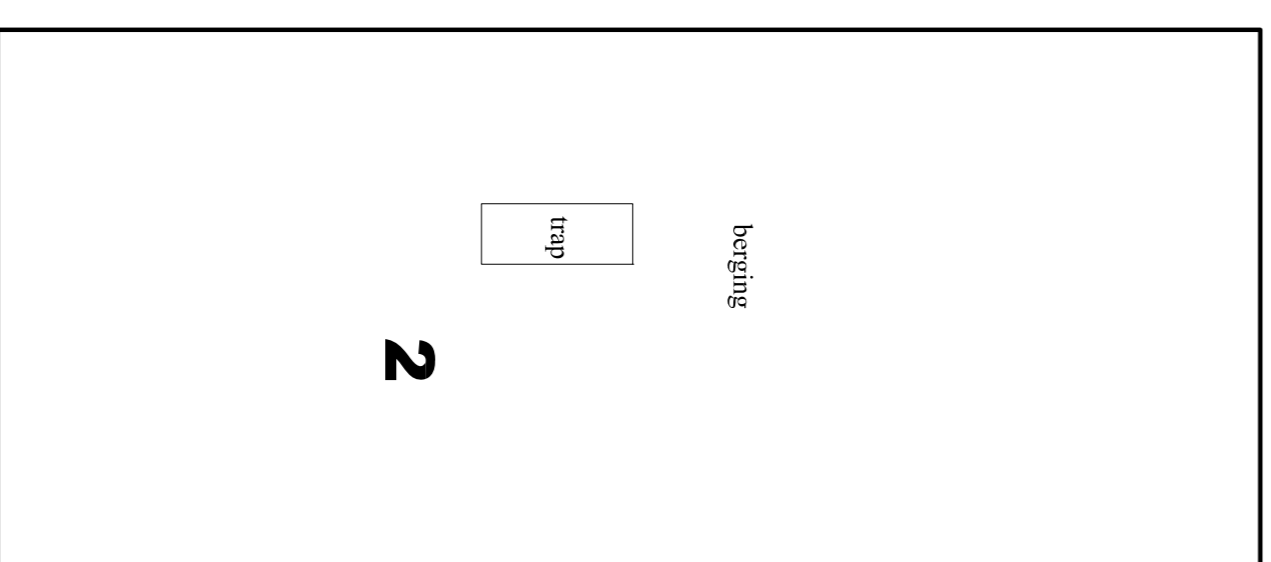
Gemeente: Purmerend Sectie: C no. 3626



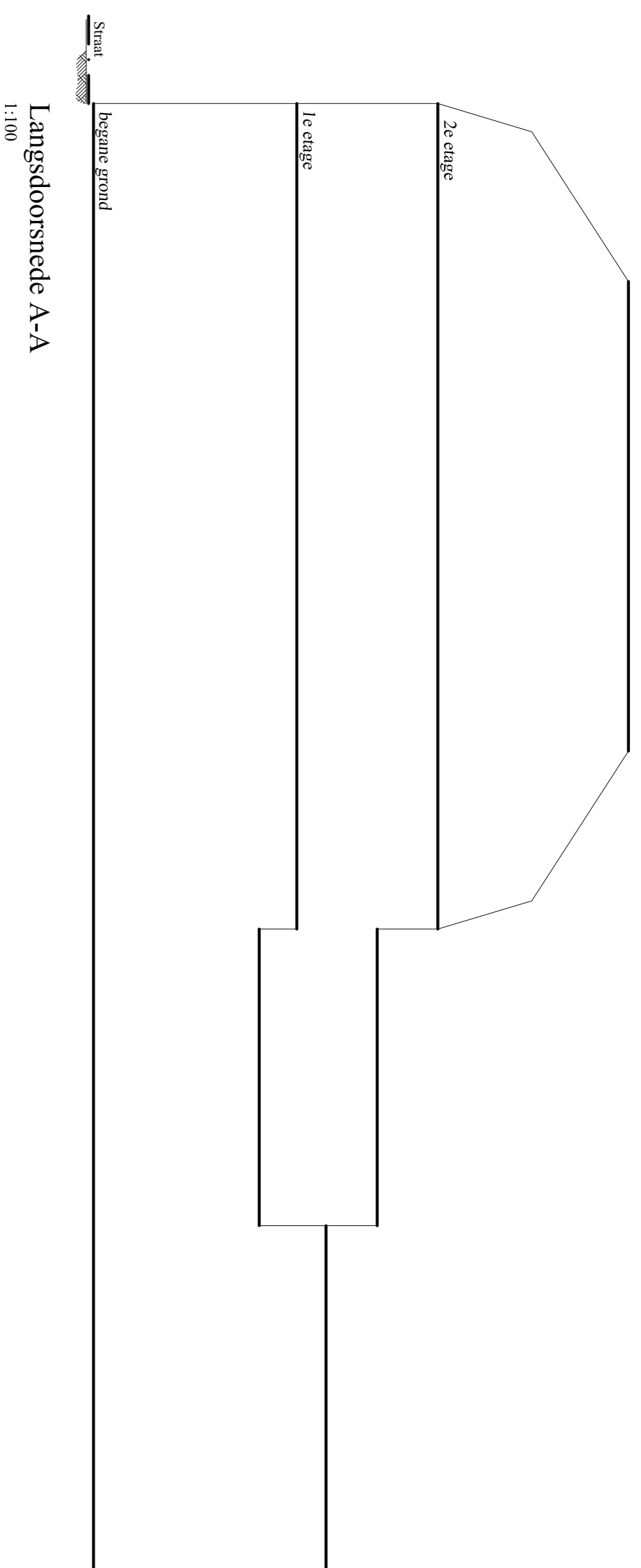
begane grond
1:100



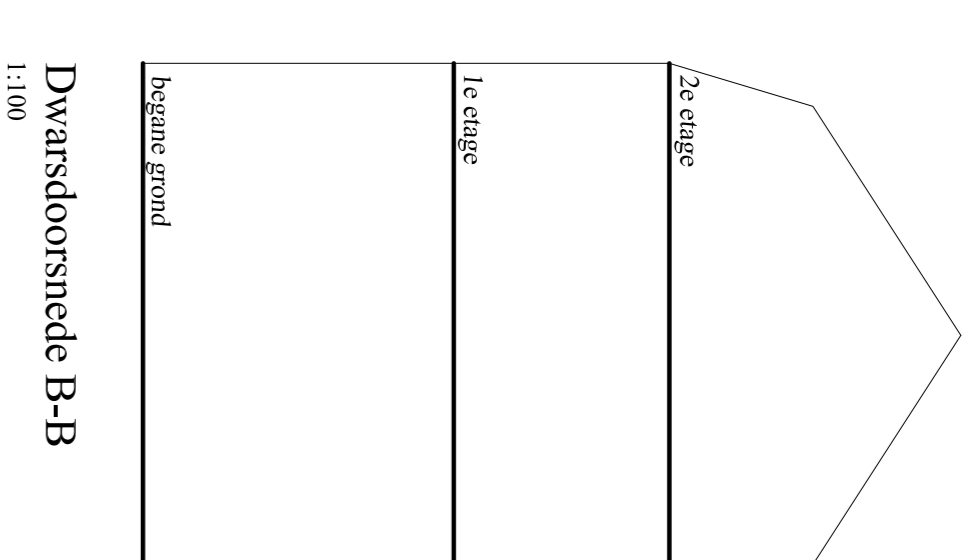
1e verdieping
1:100



2e verdieping
1:100



Langsdoorsnede A-A
1:100



Dwaarsdoorsnede B-B
1:100



Situatie
1:1000

(Alle maten in millimeters, in het werk na te meten)



Opdrachtgever Reyta BV		Pep10	
Project Peperstraat 10 - 12 te Purmerend			
Onderwerp Splitsingstekening	Datum 10.12.2010	S1	
	Schaal 1:100		
	Formaat A1		
Bouwdwiesburo van Zweeden BV Eerste Lindendijkstraat 7 1015 LE Amsterdam tel 020-6384227 fax 020-6384240 info@vanzweedenbouwadvies.nl			

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Purmerend C 4084 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110113000140

d.d. 13-01-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 2A6A17680F6730FBD2A21A447B21D535 toebehoort aan Blomaard Alexander Quinten.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-01-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59468 nummer 40.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 2A6A17680F6730FBD2A21A447B21D535 toebehoort aan Blomaard Alexander Quinten.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110113000140.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.