

Kantoor:

Tijdstip van aanbieder:

De bewaarder van het kadaster

Groningen OZ4 10034/110**12-11-2002 09:00****SALMAN J.C.A. / splitsing/37388**

met 7 vervolgbld(en)

Aantekening

**7 volbladen*****20021112000751*****Kadaster**

zaaknummer: 37388 * versie: 6 september 2002 * WV * Actus notarissen Obdam

(HOOFD)SPLITSING
in
APPARTEMENTSRECHTEN

Op acht november tweeduizend twee, verscheen voor mij, mr. JOHANNES CORNELIS ANTONIUS SALMAN, notaris gevestigd te OBDAM: de heer **Johannes Martinus Punt**, wonende te 1861 GD Bergen, Breelaan 73, geboren te Alkmaar op zes mei negentienhonderd éénenveertig, (Nederlands rijbewijs nummer: 3164134792, geldig tot tweeëntwintig juli tweeduizend negen, uitgegeven te Bergen op tweeëntwintig juli negentienhonderd negenennegentig), ongehuwd en niet geregistreerd of eerder geregistreerd geweest als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Punt Properties B.V.**, statutair gevestigd te Heerhugowaard, kantoorhoudende J. Duikerweg 5, 1703 DH Heerhugowaard, correspondentie-adres: postbus 58, 1700 AC Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Alkmaar onder nummer 37036729, en als zodanig gemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigend; gemelde vennootschap hierna te noemen: "**vennootschap**".

De verschenen persoon verklaarde voor en namens de vennootschap:

REGISTERGOED

De vennootschap is eigenaar van:

- a. het WINKELCENTRUM met FLATWONINGEN, ONDER- en BIJBEHORENDE GROND en VERDERE AANHORIGHEDEN,
 - plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer, en
 - plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente HOOGEZAND sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare;
- b. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:
 1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:
 - 7638, groot vijf centiare;
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare;

Hyp. 4

2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;

de sub a. en b. omschreven (register)goederen hierna tezamen te noemen: "**het gebouw**".

Eigendomsverkrijging

Uit onderzoek is mij, notaris, gebleken dat de eigendom van het gebouw door de vennootschap werd verkregen:

- door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vier juli tweeduizend in deel 7424 nummer 14, van het afschrift van een akte tot levering op drie juli daarvoor voor mr. C.H.W.M. Kunst, notaris gevestigd te Obdam, verleden, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en de bepaling dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verkrijging niet van toepassing is bevat;
- en
- blijkens akte van verlening recht van opstal heden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen, welke akte de bepaling bevat dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verlening niet van toepassing is.

Hypothecaire bezwaardheid

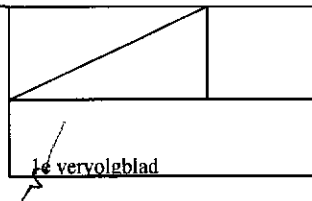
Het gebouw is, voorzover betrekking hebbend op het perceel 7509, belast met een eerste hypothecaire inschrijving, ten behoeve van de naamloze vennootschap: FGH Bank N.V., gevestigd te Utrecht, ingeschreven in register Hypotheken 3 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vier juli tweeduizend in deel 6403 nummer 3. De hypotheekhouder is akkoord gegaan met de in deze akte vast te stellen splitsing in appartementsrechten, zoals blijkt uit een aan deze akte te hechten brief van deze hypotheekhouder de dato zes februari tweeduizend twee.

Opstal Bepalingen

Voor de bepalingen gemeld opstalrecht betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van verlening recht van opstal heden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:
indien in de (onder)grond leidingen en /of kabels aanwezig zijn dient de opstalhouder deze te gedogen waaronder dient te worden verstaan het dulden van de aanwezigheid alsmede het plegen van onderhoud daaraan dan wel de vernieuwing daarvan.

1. Duur

Het recht van opstal gaat in op heden en is verleend en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.



Kadaster

Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het hebben in eigendom in, op of boven de zaak, van de door en voor rekening en risico van de opstalhouder dan wel zijn rechtsvoorgangers in, op of boven de zaak gestichte werken, zijnde: trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree.

2. Retributie

De opstalhouder is geen retributie verschuldigd.

3. Opzegging

Het recht van opstal kan niet worden opgezegd, zulks echter met uitzondering van opzegging door de eigenaar in het geval de opstalhouder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen dan wel indien de hiervoor bedoelde werken (trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree) niet meer aanwezig zijn dan wel niet meer benodigd zijn ten behoeve van bedoeld winkelcentrum.

4. Lasten en herstellingen

Alle lasten en herstellingen de zaak en de werken betreffende worden door de opstalhouder gedragen en verricht.

Indien de opstalhouder enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de eigenaar deze verplichting op kosten van de opstalhouder doen uitvoeren; de eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling tot zodanige uitvoering jegens de opstalhouder uitdrukkelijk bevoegd; tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de opstalhouder al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de opstalhouder is verricht.

Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de opstalhouder, is de opstalhouder verplicht op eerste aanzegging de eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

5. Overgang

Het is de opstalhouder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar de bestemming van de zaak en werken te wijzigen; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen. Tevens is het niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar andere werken te stichten; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen. Overdracht en levering van het opstalrecht is uitsluitend en alleen mogelijk tezamen met het hiervoor bedoelde winkelcentrum. Een splitsing in appartementsrechten van de zaak tezamen met bedoeld winkelcentrum en een vervreemding van een alsdan ontstane appartementsrecht is toegestaan.

6. Wegneming

De opstalhouder is, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, bevoegd de hiervoor bedoelde werken die zijn aangebracht weg te nemen.

De opstalhouder heeft na het einde van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige werken.

7. Schade

De opstalhouder is jegens de eigenaar aansprakelijkheid voor de schade van de zaak, die na vestiging is ontstaan door het gebruik van de zaak door de opstalhouder of door iemand die door de opstalhouder aldaar is toegelaten; de opstalhouder vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na vestiging is ontstaan door het gebruik door de opstalhouder van de zaak.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De vennootschap is voornemens om over te gaan tot de splitsing in twee appartementsrechten, in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van het gebouw onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Tengevolge van bedoelde splitsing zal één appartementsrecht bevatten de nader te omschrijven veertien bedrijfsruimten (winkel/kantoor), terwijl het andere appartementsrecht zal bevatten de nader te omschrijven dertig flatwoningen met bijbehorende dertig bergingen.

De vennootschap zal vervolgens het appartementsrecht, dat de veertien bedrijfsruimten (winkel/kantoor) zal bevatten ondersplitsen in veertien bedrijfsruimten (winkel/kantoor) en het appartementsrecht, dat de dertig flatwoningen met bijbehorende dertig bergingen zal bevatten, ondersplitsen in zestig appartementsrechten (dertig flatwoningen en dertig bergingen).

De vennootschap wenst thans over te gaan tot bovenbedoelde splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek van het gebouw, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter d, van het Burgerlijk Wetboek.

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

Aan deze akte is daartoe een uit drie bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 1 en 2 aangegeven gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten is begrepen.

Blijkens een op voormelde tekening voorkomende, op één juli tweeduizend twee afgegeven verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex (gemeente Hoogezand, sectie K) 7662-A.

Het complex is gesplitst in de navolgende twee (2) appartementsrechten:

1. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van **veertien bedrijfsruimten** (winkel/kantoor) op de **begane grond en eerste etage**, te nummeren: **Hoofdstraat 40 a, 40 b, 40 c, 42, 44, 46, 48, 50, 52 a,**

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

52 b, 54, 54A, 56 en 70/76, 9601 EJ Hoogezand, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 1**, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^e) onverdeeld aandeel in:

- a. het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden,
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer,
 - en
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer,

ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare;

- b. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:
 1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:
 - 7638, groot vijf centiare;
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare;
 2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
 3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;

2. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van **dertig flatwoningen** op de **eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde etage**, en **dertig bergingen** in de **kelder** en in de **tussenetage**,

- plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, (dertig flatwoningen) en
- plaatselijke aanduiding nog niet bekend (dertig bergingen), kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 2**, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^e) onverdeeld aandeel in:

- a. het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden,

- thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer,
- en
- thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer,

ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare;

b. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:

1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:
 - 7638, groot vijf centiare;
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare;
2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;

al welke appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de vennootschap.

De verschenen persoon verklaarde vervolgens voor en namens de vennootschap:

REGLEMENT

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (ten tijde van de vaststelling genaamd: Koninklijke Notariële Broederschap) en vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, van welke akte een afschrift mede werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 4763 nummer 12, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen, met dien verstande dat, als in het navolgende artikelen worden vermeld, daarmee bedoeld worden de artikelen van dat modelreglement.

In afwijking van dan wel ter aanvulling op voormeld modelreglement worden bij deze de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 2

Lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht gerechtigd in de gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht.

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

met dien verstande dat in afwijking van het vorenstaande het navolgende zal gelden:

De kosten van het buitenschilderwerk en het gevelonderhoud zullen uitsluitend worden gedragen door de eigenaar die het gebruik heeft van de direct achter het betreffende deel van de gevel gelegen prive-gedeelte.

De kosten met betrekking tot het onderhoud en vernieuwing/vervanging van de dakbedekking komen ten laste van de direct daaronder gelegen privégedeelten.

Artikel 3

Punt h. (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Deze kosten komen geheel voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht.

Artikel 4

Lid 3 wordt vervangen door:

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

Toegevoegd wordt één lid:

6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bevorderen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

De maandelijkse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te worden voldaan.

Toegevoegd wordt één lid:

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

Het in lid 1 aangegeven minimumbedrag van tien gulden (*f* 10,00) wordt vervangen door het bedrag van vijftig euro (€ 50,00).

In lid 2 wordt de zinsnede "wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid", vervangen door: "wordt dat betreffende bedrag van die definitieve bijdrage ten laste van de exploitatierekening over het lopende jaar gebracht."

Artikel 8

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Indien de brandverzekering geïndexeerd is, is overleg met de verzekeraar echter niet nodig.

Toegevoegd wordt een lid 10 luidende:

10. De in lid 1 gemelde, door het bestuur te sluiten, verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig, treedt niet in de plaats van een particuliere verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid voor de eigenaar, zijn medegebruikers en in het algemeen voor personen waarvoor hij volgens het bepaalde in de artikelen 6:164, 165, 169, 171, 172 en 173 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is.

Artikel 9

wordt vervangen door:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, de geraamten van de gebouwen met de ondergrond en de bijbehorende grond, het ruwe metselwerk, de buitengevels, de daken, de schoorstenen, alsmede de ventilatiekanalen, de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen een gemeenschappelijk- en een privé gedeelte of tussen privé gedeelten, met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, alles voor zover aanwezig;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen met name voor de luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de alarminstallatie, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte en voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte en alles voor zover aanwezig;
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend:
 - a. de zich in de buitengevels bevindende ramen, kozijnen en deuren met het bijbehorende hang- en sluitwerk waaronder begrepen de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

raamkozijnen met glas, de puien van- en de beluifeling van de winkel/bedrijfsruimten op de begane grond, de trappenhuisen, de liftinstallaties, alsmede de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten; deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze (direct) dienen;

- b. de leidingen, niet zijnde hoofdleidingen als bedoeld in lid 1, letter b, van dit artikel.
3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
4. Alle bepalingen in dit reglement betrekking hebbende op installaties, die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen gelden vanaf het moment dat deze installaties worden aangebracht.

Artikel 13

Aan lid 2 van dit artikel worden na het woord "schijnwerpers" ingevoegd de woorden:

schotelantennes, overige antennes, alarminstallaties met de daartoe behorende onderdelen.

In afwijking van het in artikel 13 lid 2 bepaalde

de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 is bevoegd tot het aanbrengen en houden van alarminstallaties, uithangborden of lichtbakvoorzieningen van handelsvignet, naams- en/of branche aanduidingen aan de buitengevel van het gebouw zonder dat deze overlast geven aan eigenaren van het appartementsrecht met de index 2.

De eventueel benodigde vergunningen dient door de eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

De kosten en risico's van het aanleggen, hebben en (onder)houden van voormelde zaken, alsmede de eventueel verschuldigde precariorechten en andere aan de gemeente te betalen bedragen komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1.

Te dezer zake zal de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 generlei vergoeding aan de vereniging zijn verschuldigd.

Aan lid 3 wordt toegevoegd na het woord 'intrekken':

indien niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

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

Deze bestemming is:

1. voor wat betreft het appartementsrecht met de index 1:

- bedrijfsruimten (winkel/kantoor) met de hierbij behorende voorzieningen, zulks met in acht neming van de gemeentelijke/publiekrechtelijke bepalingen terzake.
2. voor wat betreft het appartementsrecht met de index 2:
- woonruimten en berging behorend bij een woonruimte, bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaars/gebruikers, al dan niet met hun gezinnen;

Aan lid 4 wordt voorts toegevoegd:

In de privé gedeelten met de bestemming woonruimten is het verboden enige vorm van handel, nering of bedrijf uit te oefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel.

In de privé gedeelten met de bestemming woonruimten is het verboden brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan. In de privé gedeelten met de bestemming bedrijfsruimte is – anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening met in achtneming van de publiekrechtelijk vereiste veiligheidsvoorschriften – de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, dan wel verontreinigde stoffen niet geoorloofd.

Toegevoegd worden twee leden:

8. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
9. De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons.
- Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende appartementen niet meer optimaal is.

Artikel 18

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd:

alsmede de bijbehorende individuele verwarming- en warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan.

Aan lid 4 wordt toegevoegd:

Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht.

Artikel 22

Dit artikel vervalt, behoudens het bepaalde in lid 2.

Artikel 27

Het vierde lid vervalt.

Kadaster

Toegevoegd wordt één lid:

De vereniging is niet bevoegd aan de eigenaar van het appartementsrecht met de index A 1 met betrekking tot de uitoefening van een beroep of bedrijf beperkende bepalingen op te leggen, onverminderd de verplichting van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van laatstbedoeld appartementsrecht tot nakoming van de van toepassing zijnde bepalingen van publiekrecht.

Artikel 28

In plaats van de verwijzing naar artikel 38 "zesde lid" dient gelezen te worden een verwijzing naar het "zevende lid" van even genoemd artikel.

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.

Toegevoegd wordt een negende lid, luidende:

9. De eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s).

Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

2. De vereniging is genaamd:
"Vereniging van eigenaars gebouw (bedrijfsruimten/flatwoningen) Hoofdstraat 40 tot en met 76 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)".
 De vereniging is gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), doch kan elders kantoor houden.

Toegevoegd wordt lid 4, luidende:

4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen dan wel ander registergoed in eigendom verkrijgen ten behoeve van alle en/of van een gedeelte van de eigenaars en deze registergoederen hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). Indien te eniger tijd het/de betreffende privé-gedeelte(n) niet meer door de vereniging gebruikt wordt, dan wel het andere registergoed niet meer door één dan wel meerdere eigenaars gebruikt wordt, kan tot vervreemding van dat appartementsrecht en/of van het andere registergoed, dan wel tot ingebruikgeving van bedoelde goederen aan (een) derde(n) worden overgegaan.

Artikel 32

Lid 4 wordt vervangen door:

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan volgens criteria die overeenkomen met die van de thans niet meer van kracht zijnde Beleggingswet.

Toegevoegd wordt een zesde lid, luidende:

6. Voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken van het gebouw en voor andere door de vereniging gewenste onderhouds- en vervangingskosten zullen bestemmingsreserves worden gevormd.

Artikel 33

Lid 1 wordt vervangen door:

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Hoogezand-Sappemeer op een door het bestuur vast te stellen plaats.

In lid 3 worden de woorden achter de komma vervangen door:

alsmede indien één der eigenaars zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

Aan lid 8 wordt toegevoegd:

Indien een appartementsrecht is ondergesplitst zal de oproeping ter vergadering plaats vinden met een termijn van tenminste één en twintig (21) dagen.

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2).
Elke eigenaar brengt één (1) stem uit.

Artikel 37

De eerste zin van lid 5 wordt gelezen als volgt:

In een vergadering waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden opgenomen.

Artikel 37 a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a, luidende:

Een voorstel hetwelk is verworpen op de vergadering, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige, aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter te Groningen, op eerste verzoek van één der eigenaars, indien voormelde aanwijzing niet heeft plaatsgevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering, beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap casu quo de vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissingen van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van de beide eigenaars, elk voor de helft.

De begrote kosten die terzake van vorenbedoelde beslissingen verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.

Artikel 38

Lid 1 wordt vervangen:

1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één privé gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in het modelreglement dan wel in deze akte, voor rekening komen van één eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van ondereigenaars van dat appartementsrecht.
- Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar bevoegd zal zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.
- Een aldus door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van ondereigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

De leden 5, 6 en 7 komen te vervallen evenals alle verwijzingen elders naar die leden.

Artikel 44

Lid 2 vervalt.

Artikel 46

Na artikel 45 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 46, luidende:

Indien op verzoek van één of meerdere eigenaars van een privégedeelte door/met medewerking van de vergadering van de vereniging van eigenaars tot ondersplitsing of tot samenvoeging wordt besloten zal in de daartoe te verlijden notariële akte van splitsing uitdrukkelijk moeten worden opgenomen, dat iedere bij die splitsing betrokken eigenaar zich aan het bepaalde in deze akte van splitsing met het daarbij toepasselijk verklaarde model-reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal onderwerpen.

De door de bedoelde akte van splitsing ontstane nieuwe aandelen in de gemeenschap en nieuw op te richten vereniging van ondereigenaars met de tussen die ondereigenaars van kracht zijnde reglementen zullen ondergeschikt zijn aan de bij de onderhavige akte vastgestelde statuten en reglementen. Vergaderingen van ondereigenaars zullen gehouden moeten worden vóór de vergadering van eigenaars van de bij de onderhavige akte opgerichte vereniging van eigenaars, hierna genoemd hoofdvergadering. Dit zal met name van toepassing zijn voor vergaderingen, waarin onderwerpen worden behandeld, welke in de hoofdvergadering behandeld zullen worden en met betrekking tot de wijze waarop door de vergadering van ondereigenaars over die onderwerpen haar stemrecht zal worden uitgebracht in die hoofdvergadering.

Artikel 47

Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 46 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 47, luidende:

Alle verwijzingen naar gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen slechts van toepassing zijn voor zover die aanwezig zijn.

Artikel 48

Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 47 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 48, luidende:

1. Het eerste bestuur zal worden benoemd tijdens de eerste vergadering.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die waarop het eerste appartementsrecht wordt overgedragen en geleverd en eindigt op eenendertig december van het betreffende kalenderjaar.

Annex 1

Het bepaalde in deze annex is niet van toepassing.

BENOEMING ADMINISTRATIEF BEHEERDER

In aansluiting van het bepaalde in artikel 41 lid 3 is het administratieve beheer voor onbepaalde tijd opgedragen aan:

“B. & W. Vastgoed”, Protonstraat 6 D, 9743 AL Groningen, postbus 70049, 9704 AA Groningen.

HUISVESTINGSWETVERKLARING

Volgens verklaring van de gemeente Hoogezand-Sappemeer is het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet niet van toepassing op de onderhavige splitsing in appartementsrechten aangezien het gebouw niet door de raad van de gemeente is aangewezen in de huisvestingsverordening; van het vorenstaande blijkt uit een aan deze akte te hechten mededeling van de gemeente Hoogezand-Sappemeer de dato twaalf februari tweeduizend twee.

KOSTEN

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

WOONPLAATSKEUZE

Voor de tenuitvoerlegging van de in deze akte vervatte splitsing wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te OBDAM, op datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

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

Kadaster

om veertien uur en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

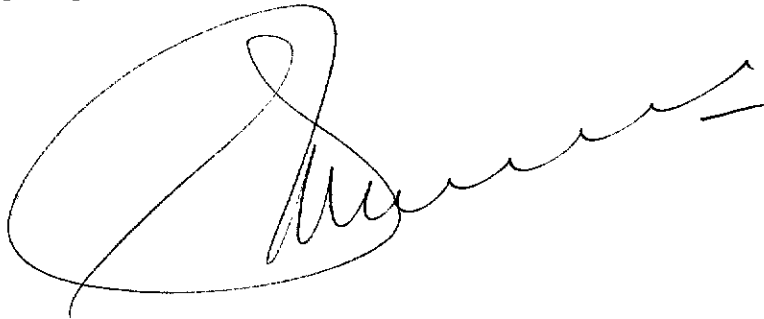
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op 12-11-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 10034 nummer 110.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20021112000007.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, Mr Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, Mr Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk

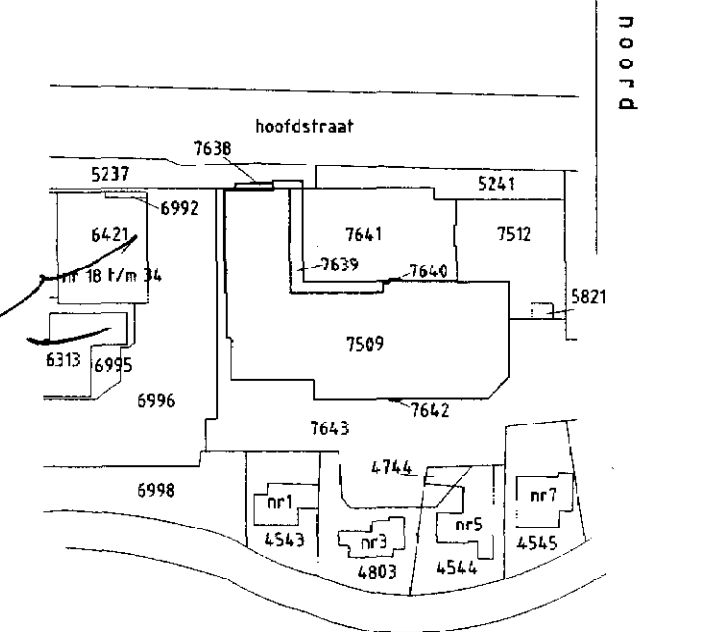


Bijlage 2002-1-002007

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 10034 nummer 110 te Groningen.

56

[Handwritten signature]



situatie 1:2000

kad. gem. Hoogezand

sectie K
nrs. 7509, 7638, 7639, 7640, 7642

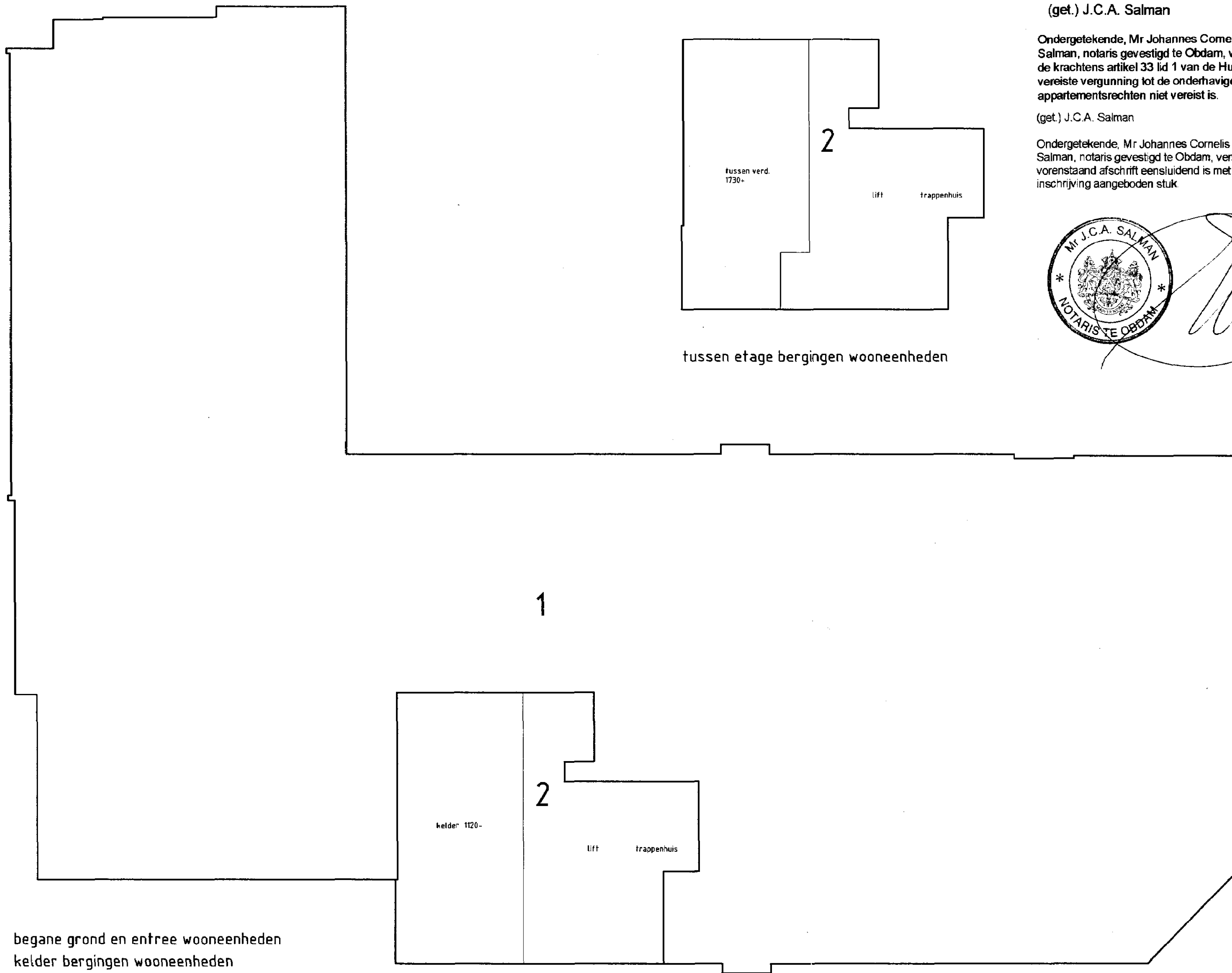
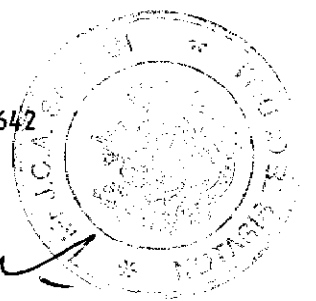
Voor het/de in de splitsing te betrekken ~~perceel~~/percelen is de Complexaanduiding 7662 A Groningen, *1 juli 2002* De Bewaarder, *[Signature]* Mr. Ing. E. Kleefkens.

Deze tekening nr. 598-1 met bijlage tek.nr. 598-2 en 598-3 behoort tot de gewaarmerkte stukken inzake hoofdsplitsing - appartementsrecht A-1 (bedrijfsruimten b.g. en 1e etage) - appartementsrecht A-2 (b.g. entree wooneenheden en kelder- en tussen etage bergingen alsmede etage 1 t/m 6 en dakopbouw)

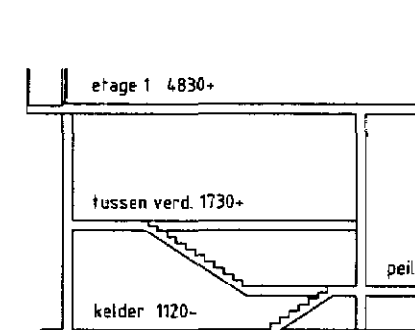
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen:

gemeente: Hoogezand
sectie: K
nummers: 7509, 7638, 7639, 7640, 7642

Aangevraagd en gewaarmerkt:
de dato: *26 juni 2002*
de notaris: *[Signature]*



begane grond en entree wooneenheden
kelder bergingen wooneenheden



doorsnede bergingen

werk : zakencentrum Hoogezand
hoofdsplitsing appartementsrecht
onderdeel : begane grond
opdrachtgever: Actus notarissen Obdam

d.d. feb 2002
get.e.r
sch. 1:200
gew. juni 2002

werknr.:
598-1

e.rinsema
architectuur en bouwtechniek

albert hahnlaan 33
9744 HR groningen
tel. 050 55 66 550
fax 050 55 66 462
hoendiep 10
9832 TD de poffert
tel. 050 55 15 900
fax 050 55 15 901

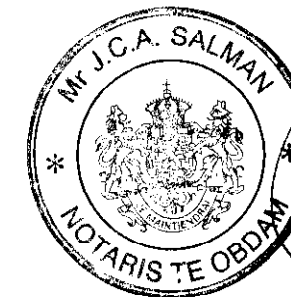
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J.C.A. Salman

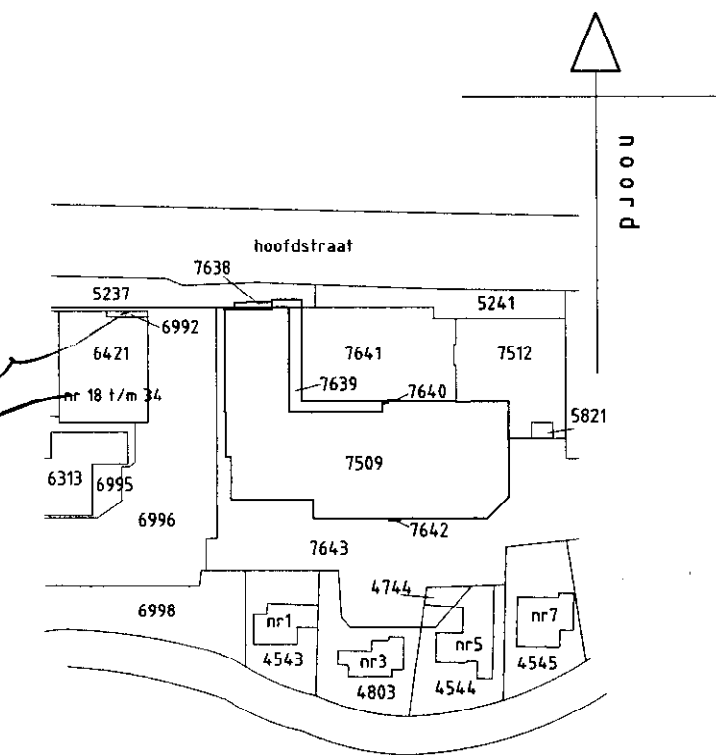
Ondergetekende, Mr Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, Mr Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



[Handwritten signature]



situatie 1:2000

kad. gem. Hoogezand

sectie K

nrs. 7509, 7638, 7639, 7640, 7642

Voor ~~het~~ de in de splitsing te
betrekken ~~perceel~~ percelen is de
Complexaanduiding 7662 A
Groningen, 1 juli 2002
De Bewaarder,

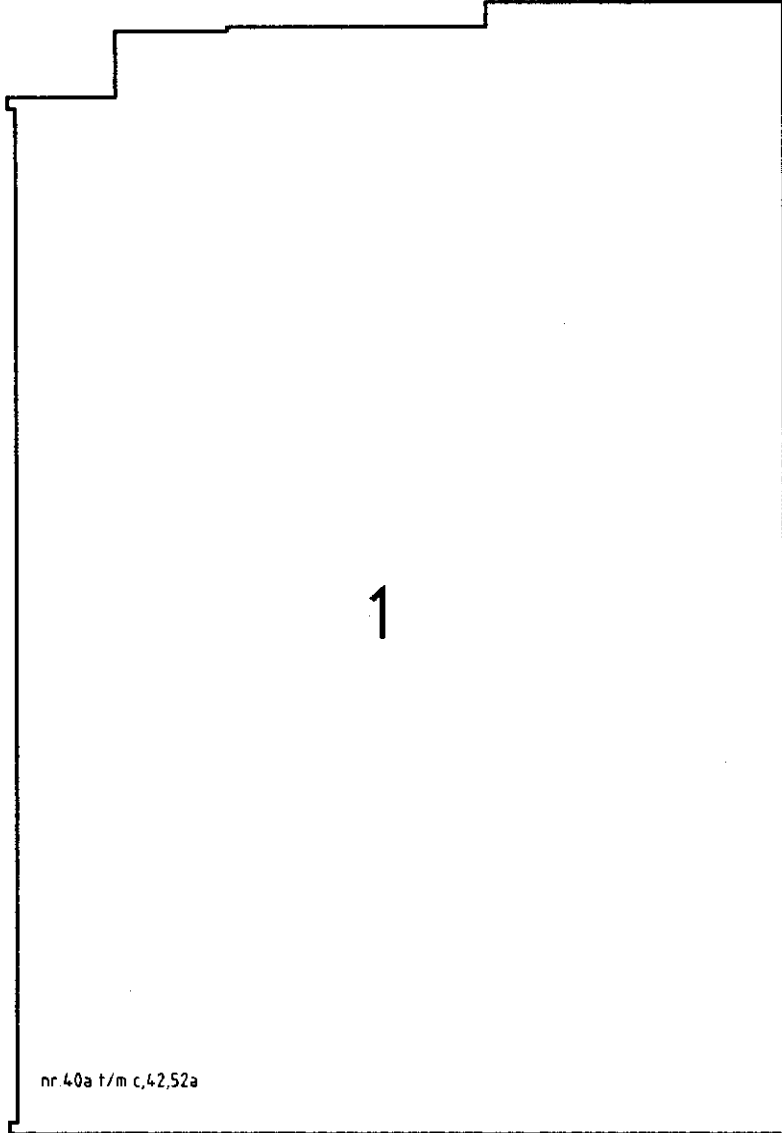
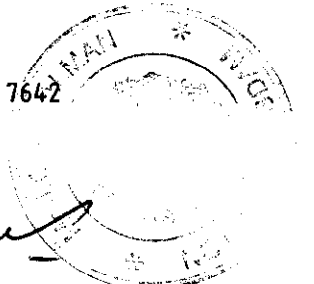
[Handwritten signature]
Mr. ing. E. Kleefkens.

Deze tekening nr. 598-2 met bijlage tek.nr. 598-1 en 598-3 behoort tot de gewaarmerkte stukken inzake hoofdsplitsing
- appartementsrecht A-1 (bedrijfsruimten b.g. en 1e etage)
- appartementsrecht A-2 (b.g. entree wooneenheden en kelder- en tussen etage bergingen alsmede etage 1 t/m 6 en dakopbouw)

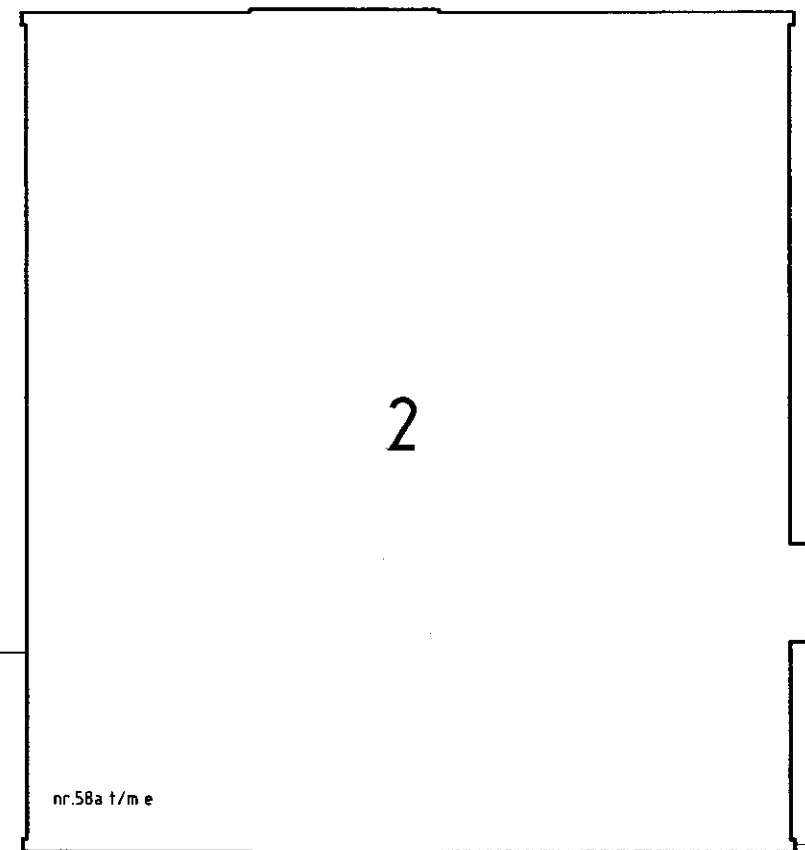
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen:

gemeente: Hoogezand
sectie: K
nummers: 7509, 7638, 7639, 7640, 7642

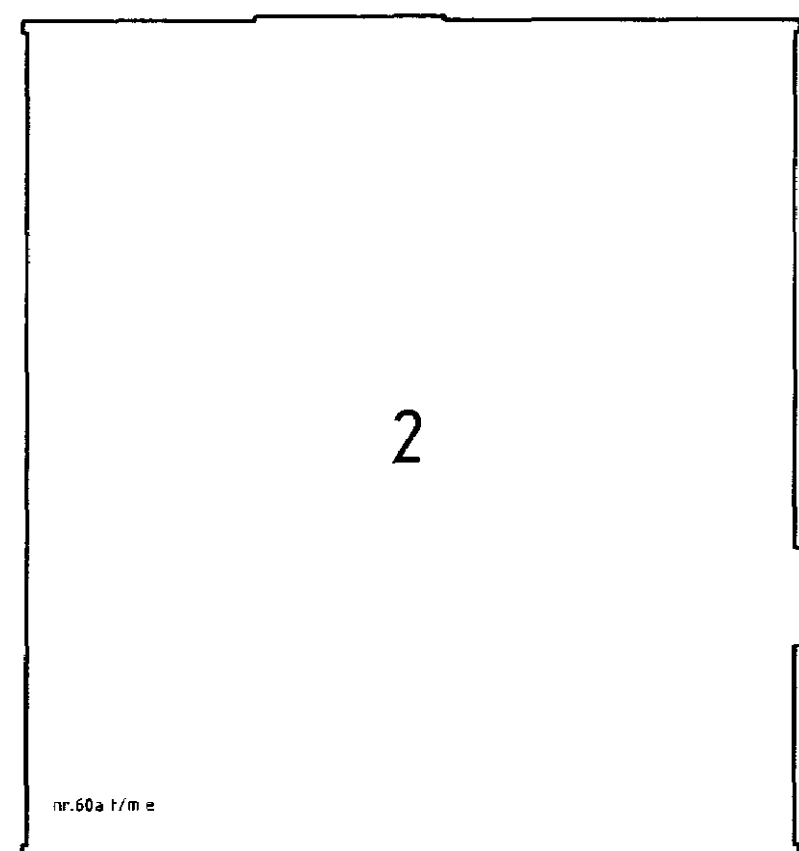
Aangevraagd en gewaarmerkt:
de dato: 26 juni 2002
de notaris:



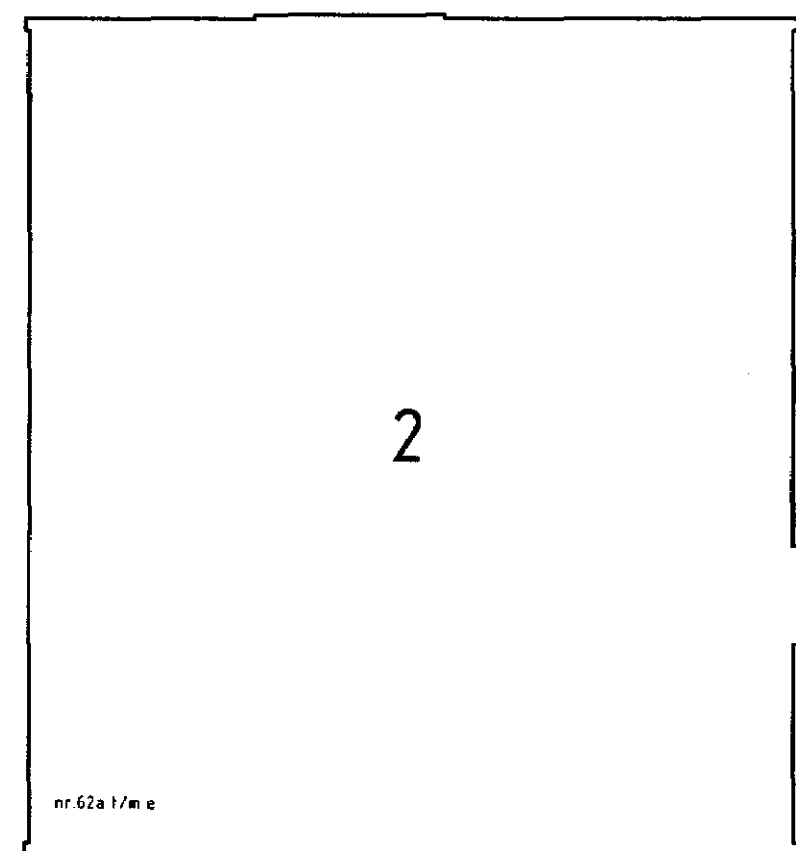
1e etage winkels en wooneenheden



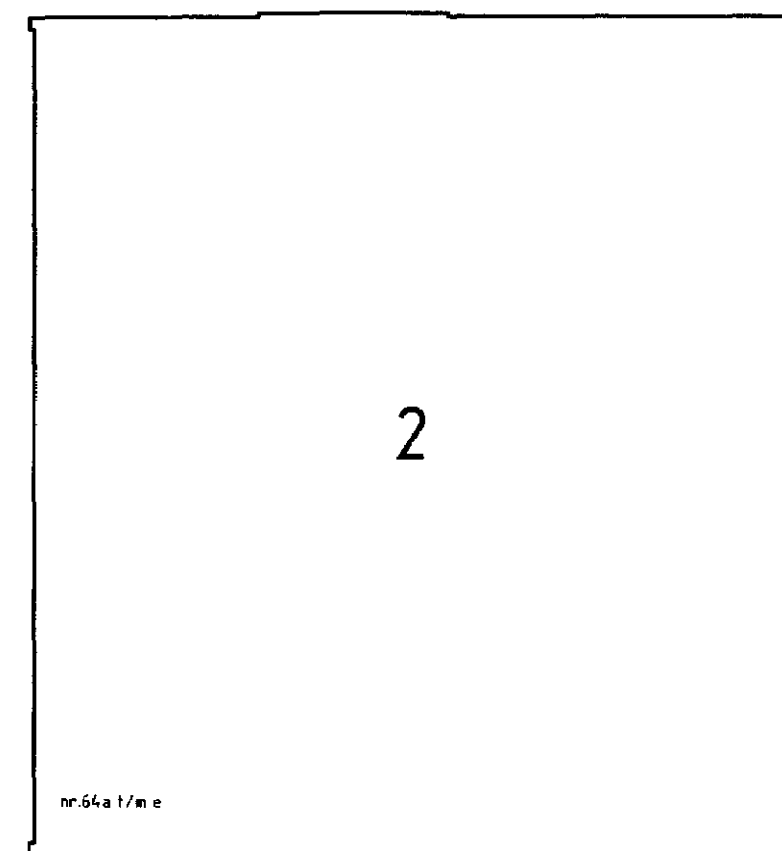
werk : zakencentrum Hoogezand hoofdsplitsing appartementsrecht	d.d. feb 2002 get.e.r sch. 1:200 gew. juni 2002	werknr.: 598-2
onderdeel : etage 1 opdrachtgever: Actus notarissen Obdam		
e.rinsema architectuur en bouwtechniek	albert hahnlaan 33 9744 HR groningen tel. 050 55 66 550 fax 050 55 66 462	hoendiep 10 9832 TD de poffert tel. 050 55 15 900 fax 050 55 15 901



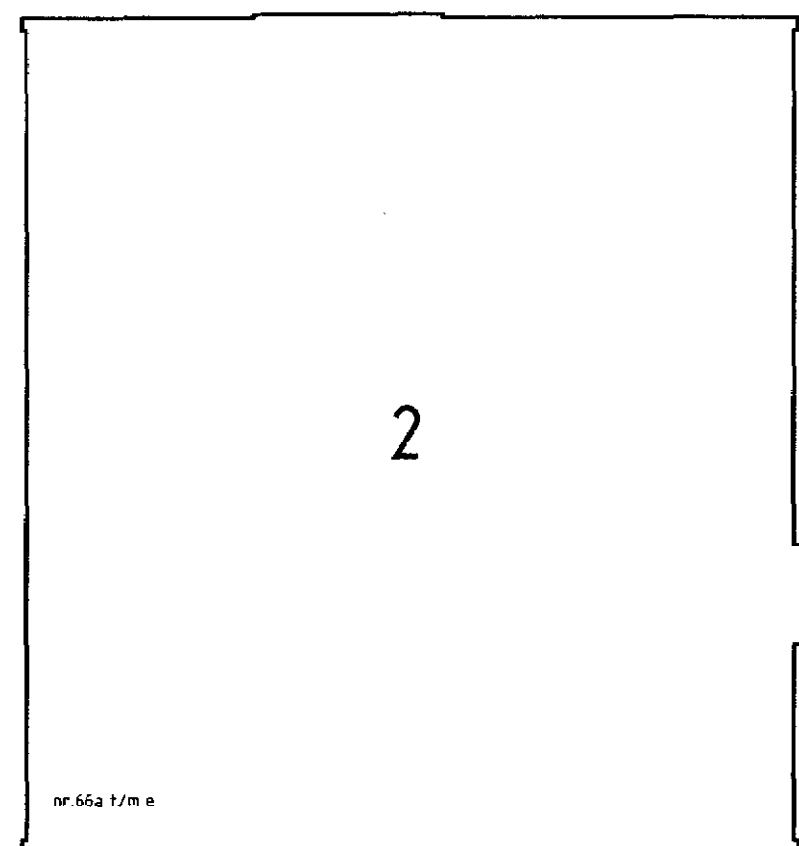
etage 2



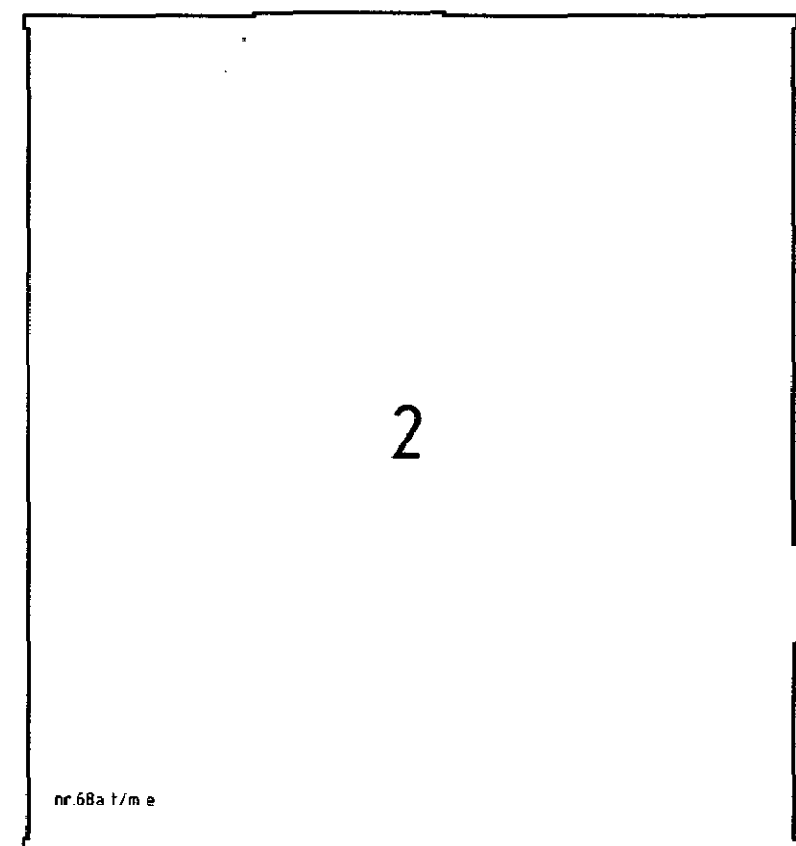
etage 3



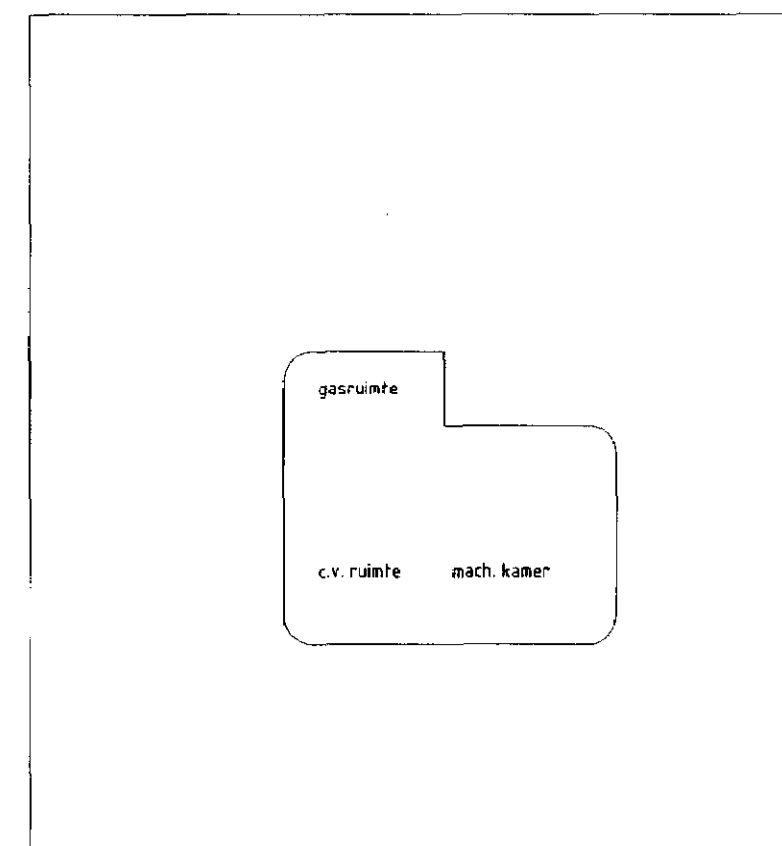
etage 4



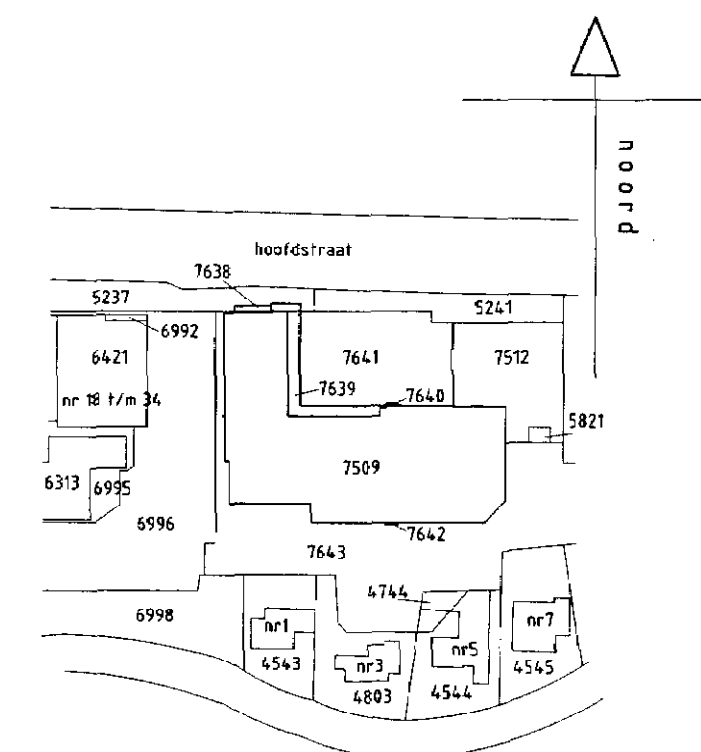
etage 5



etage 6



dakopbouw



situatie 1: 2000
kad. gem. Hoogezand
sectie K
nrs. 7509, 7638, 7639, 7640, 7642

Voor het/de in de splitsing te
betrekken perceel/percelen is de
Complexaanduiding 7662 A
Groningen, 1 juli 2002
De Bewaarder.

Mr. ing. E. Kleefkens.

Deze tekening nr. 598-3 met bijlage tek.nr. 598-1 en 598-2
behoort tot de gewaarmerkte stukken inzake hoofdsplitsing
- appartementsrecht A-1 (bedrijfsruimten b.g. en 1e etage)
- appartementsrecht A-2 (b.g. entree wooneenheden en
kelder- en tussen etage bergingen alsmede etage 1 t/m 6
en dakopbouw)

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van de kadastrale percelen:

gemeente: Hoogezand
sectie: K
nummers: 7509, 7638, 7639, 7640, 7642

Aangevraagd en gewaarmerkt:

de dato: 25 juni 2002
de notaris:

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, Mr Johannes Cornelis Antonius
Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat
de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet
vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in
appartementsrechten niet vereist is.

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, Mr Johannes Cornelis Antonius
Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat
vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden stuk.



werk : zakencomplex Hoogezand
hoofdsplitsing appartementsrecht
onderdeel : etage 2 t/m 6 + dakopbouw
opdrachtgever: Actus notarissen Obdam

d.d. feb 2002
get. e.r
sch. 1:200
gew. juni 2002

werknr.:
598-3

e.rinsema
architectuur en bouwtechniek

albert hahnlaan 33
9744 HR groningen
tel. 050 55 66 550
fax 050 55 66 462

hoendiep 10
9832 TD de poffert
tel. 050 55 15 900
fax 050 55 15 901