

Groningen OZ4 10115/107

06-11-2003 09:00

Koogh G. van der / Tyme 51202

met 12 vervolgbld(en)

Aantekeningen:



12 volbladen

20031106003235

Kadaster

AKTE TOT LEVERING

51202

Op vijf november tweeduizend drie verschenen voor mij, mevrouw mr. ERICA VAN NIMWEGEN-DIJKSTRA, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. GIBSBRECHT VAN DER KOOGH, notaris gevestigd te OBDAM:

1.

2.

hierna te noemen: "**koper**".

DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

- "**het verkochte**": de hierna te omschrijven appartementsrechten;
- "**het gebouw**": het hierna te omschrijven gebouw met (onder)grond en verdere aanhorigheden;
- "**de gebruikseenheid**": de privé-ruimten op het uitsluitend gebruik waarvan het verkochte recht geeft;
- "**de (hoofd)vereniging**": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "Vereniging van eigenaars"

Hyp. 4

gebouw (bedrijfsruimten/flatwoningen) Hoofdstraat 40 tot en met 76 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)", gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), kantoorhoudende te

, welke vereniging is opgericht bij na te melden akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten.

- **"de (onder)vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "Vereniging van eigenaars van de (onder)appartementsrechten flatwoningen gebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)", gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), kantoorhoudende te

welke vereniging is opgericht bij na te melden akte van (onder)splitsing in appartementsrechten.

De verschenen personen verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die heeft gekocht en in eigendom aanvaardt het navolgende registergoed:

1. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **tweede** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 60 D**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 25**, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hoofdappartementsrecht flatwoningen, hetwelk recht geeft 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 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, 9601 EJ Hoogezand, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 2, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^e) onverdeeld aandeel in het gebouw, zijnde:
 - 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,

Kadaster

- 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 (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 73**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste ($3/2.500^e$) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw.

Het verkochte wordt vrij van hypotheken en/of beslagen en/of inschrijvingen daarvan aan koper geleverd.

Als gevolg van deze verkrijging treedt koper van rechtswege toe tot de vereniging.

KOOPSOM, EIGENAARSLASTEN, SERVICEKOSTEN, KWIJTING

- De koopsom voor het verkochte bedraagt
welk bedrag door koper aan verkoper is voldaan door storting of overmaking op een kwaliteitsrekening van de maatschap Actus Notarissen.
- De lopende termijnen van de eigenaarslasten zijn verrekend.
- In de koopsom zijn terzake het verkochte begrepen eventuele aanspraken van verkoper in de doelreserves van de vereniging.
- Verkoper verleent koper kwijting voor de koopsom van het verkochte en voor de verrekende eigenaarslasten.

KOSTEN, BELASTINGEN

- De kosten van deze akte tot levering, de kadasterkosten alsmede de omzetbelasting over gemelde kosten komen voor rekening van koper.
- De verschuldigde overdrachtsbelasting ten bedrage van
komt voor rekening van koper.

- Over de koopsom is geen omzetbelasting verschuldigd.

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN DE GEBRUIKSEENHEID

- De gebruikseenheid wordt aanvaard in de staat en toestand, waarin het zich ten tijde van het tot standkomen van de koopovereenkomst bevond.
- De gebruikseenheid zal heden de eigenschappen bezitten, welke voor na te melden gebruik nodig zijn.
- De gebruikseenheid is geheel ontruimd en wordt heden aan koper afgeleverd.

GEBRUIK

De gebruikseenheid zal door koper worden gebruikt als woonappartement en berging voor eigen gebruik.

Ten aanzien van dit gebruik van de gebruikseenheid heeft verkoper aan koper meegedeeld, dat hem niet bekend is dat bovenbedoeld gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

ONDER- OF OVERMAAT

Verschil tussen de feitelijke en de opgegeven grootte van de bij het gebouw behorende grond of in de verdere omschrijving daarvan zal verkoper noch koper enig recht verlenen dan wel leiden tot vernietiging van de koopovereenkomst.

OVERDRACHT RECHTEN

Alle aanspraken welke verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)-aannemers, installateurs en leveranciers en de vereniging, alsmede de eventuele aanspraken op gemelde reserves, gaan over op koper.

Voorzover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten worden bedoelde aanspraken aan koper geleverd en door deze aanvaard.

Verkoper heeft de garantiebewijzen, welke met betrekking tot de gebruikseenheid mochten bestaan aan koper overhandigd en zal alles doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

GARANTIES

Verkoper garandeert koper, onverminderd het hiervoor verklaarde, het navolgende:

1. hem (dan wel de vereniging) zijn tot op de dag van het tot stand komen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, welk nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
de gebruikseenheid is niet gelegen in een land- of herinrichtingsproject en is niet ter onteigening aangewezen en er is geen sprake van leegstand of vordering in de zin van de Huisvestingswet;
2. er bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing en de gebruikseenheid is vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik;

Kadaster

3. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
4. aan het verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging;
5. de vereniging heeft tot heden geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie en administratie daarvan;
6. de vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de gerechtigden tot de appartementsrechten een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
7. de vereniging kent geen ander reglement dan dat, hetgeen is vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten.

MILIEU MONUMENT

Het is verkoper niet bekend dat:

1. een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving met betrekking tot het verkochte bestaat:
 - a. als beschermd monument in de zin van de artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument;
2. de gebruikseenheid, het gebouw dan wel de grond waarop het gebouw is gesticht enige verontreiniging bevat welke ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door kopers of welke heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de gebruikseenheid, het gebouw of bedoelde grond dan wel het nemen van andere maatregelen;
3. in de grond waarop het gebouw is gesticht een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig is;
4. ten aanzien van het verkochte dan wel het gebouw beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
5. ten aanzien van het gebouw dan wel de gebruikseenheid asbest is verwerkt.

RISICO-OVERGANG

Het risico van het verkochte is van heden af voor rekening van koper.

Verkoper verklaart dat de vereniging voor verzekering van het gebouw heeft zorggedragen.

INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen verkoper en koper gelden, hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met dien verstande evenwel dat eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

AANVAARDING AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Koper, als rechthebbende op het verkochte, aanvaardt voor zover nodig nu voor alsdan de afstand van alle hypotheaire rechten met betrekking tot het verkochte, waarvan de hypotheekhouder(s) reeds afstand heeft (hebben) gedaan danwel een toezegging daartoe heeft (hebben) gedaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Uit onderzoek is mij, notaris, gebleken dat de eigendom van het gebouw door de verkoper 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
- door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op twaalf november tweeduizend twee in deel 10034 nummer 109, van het afschrift van een akte van verlening recht van opstal op acht november daarvoor voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, welke akte de bepaling bevat dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verlening niet van toepassing is.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De (hoofd)splitsing van het gebouw in (hoofd)appartementsrechten is geschied bij akte op acht november tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman, bij afschrift ingeschreven in gemeld register Hypotheken 4 op twaalf november daarna in deel 10034 nummer 110.

De (onder)splitsing van het hoofdappartementsrecht flatwoningen in (onder)appartementsrechten is geschied bij akte op acht november tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman, bij afschrift ingeschreven in gemeld register Hypotheken 4 op twaalf november daarna in deel 10034 nummer 112.

Bij gemelde akten van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten zijn de verenigingen opgericht en is een reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub d. van het Burgerlijk Wetboek opgenomen door -voorzover daarvan in de akte van splitsing niet is afgeweken dan wel daarop geen aanvulling is gemaakt- verwijzing naar het modelreglement, zoals dit is ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in gemeld register Hypotheken 4 op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 4763 nummer 12.

OPSTAL BEPALINGEN

Voor de bepalingen gemeld opstalrecht betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van verlening recht van opstal op acht november tweeduizend

Kadaster

twee 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.

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.

(HOOFD)SPLITSING BEPALINGEN

Voor de bepalingen gemeld reglement betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van hoofdsplitsing op acht november tweeduizend twee voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:

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:

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:

Kadaster

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 raamkozijnen met glas, de puien van- en de beluifeling van de winkel/bedrijfsruimten op de begane grond, de trappenhuizen, de*

Kadaster

- 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.

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

Kadaster

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.*
b. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één privé gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmede*

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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.

(ONDER)SPLITSING BEPALINGEN

Voor de bepalingen gemeld reglement betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van ondersplitsing op acht november tweeduizend twee voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:

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 1

Voor wat betreft het bepaalde in lid c. wordt in plaats van appartementsrecht gelezen "(onder)appartementsrecht", terwijl in de punten h en i in plaats van eigenaars wordt gelezen "(onder)eigenaars".

Voorts wordt het laatste punt vervangen door een nieuw punt, luidende:

- k. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het in deze (onder)splitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan.*

Artikel 2

Lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

Kadaster

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:

De kosten verbonden aan onderhoud, reparatie, vernieuwing en schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken van het gebouw, komen - in afwijking van het vorenstaande - voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 17 tot en met 76 voor ieder van hen naar rato van hun breukdeel zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht.

Artikel 3

Aan dit artikel wordt een nieuw lid toegevoegd:

- k. *de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars van de (onder-)appartementsrechten tezamen aansprakelijk zijn, ieder van hen voor dat gedeelte dat gelijk is aan het breukdeel dat hun (onverdeeld) aandeel in het hoofdappartementsrecht flatwoningen aangeeft, voor zover in deze akte niet anders is bepaald.*

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.*

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 1 wordt toegevoegd:

Al de in dit lid bedoelde verzekeringen zullen aanvullende verzekeringen zijn, welke worden afgesloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van de hoofdsplitsing.

In lid 5 wordt in plaats van "splitsing in appartementsrechten" gelezen "splitsing in (onder)appartementsrechten".

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

*In lid 1 sub a. wordt na het woord trappenhuizen toegevoegd:
bordessen, lifthallen, de liftmachinekamers, entreehal met postkasten*

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

Het vorenstaande geldt uitsluitend voor gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die niet vallen onder zodanige gedeelten en zaken krachtens de hoofd-splitsing.

Toegevoegd wordt één lid:

3. 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.

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

indien niet meer aan 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 is voor de (onder-)appartementsrechten met de indices A-17 tot en met A-46 woonruimte en voor het (onder-)appartementsrecht met de index A-47 tot en met A-76 berging.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aan lid 4 wordt voorts toegevoegd:

Bestemming en gebruik als hiervoor bedoeld mogen niet afwijken van het bepaalde in de hoofdsplitsing.

Het is verboden in de privé-gedeelten enige vorm van handel, nering of bedrijf uit te oefenen, noch een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen 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 ruimten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen."

Lid 5 wordt vervangen door:

5. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht, dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en de vloer voldoet aan de "NEN-norm 5079" en aan de "NPR-norm 5071". Deze normen staan respectievelijk voor het dempen van het aantal decibels en het doorgeven van geluid.

Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

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 17 a

Tussen de artikelen 17 en 18 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 17a, luidende:

Samenvoeging van privégedeelten en na samenvoeging weer herinrichten of verbouwen ervan:

- a. Voorzover twee aan elkaar grenzende privégedeelten aan dezelfde eigenaar toebehoren, heeft deze eigenaar de bevoegdheid om de beide betreffende privégedeelten met elkaar te verbinden en later zodanig herin te richten casu quo te verbouwen dat wederom twee of meer privégedeelten ontstaan.
- b. De hiervoor onder a. bedoelde handelingen worden begrepen onder afwijkend gebruik als bedoeld in de derde zin van artikel 17 vierde lid, derhalve is toestemming vereist als in dat lid bedoeld.
- c. Indien bedoelde twee of meer samengevoegde appartementsrechten niet meer aan dezelfde eigenaar(s) toebehoren rust op de eigenaars van beide privégedeelten de gezamenlijke verplichting om de beide privégedeelten onderling af te scheiden en om elk privégedeelte als zelfstandig geheel in te richten overeenkomstig de eisen van het bouwbesluit.
- d. Eventuele schade aan de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, welke het gevolg is van de bedoelde verbinding en latere opheffing door herinrichting of verbouwing ervan, komt voor rekening van de betreffende eigenaar(s).
- e. Voormelde samenvoeging van privé-gedeelten en het na samenvoeging weer herinrichten of verbouwen is slechts toegestaan indien geen gevaar voor de constructie van het gebouw bestaat.

Artikel 18

Aan lid 4 wordt toegevoegd:

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

Artikel 19

Hieraan wordt toegevoegd:

Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing.

Artikel 22

Dit artikel vervalt, behoudens het bepaalde in lid 2.

Artikel 27

Het laatste lid wordt vervangen door:

8. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 27 achtste lid van de hoofdsplitsing.

Artikel 28

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

Een vervreemding van een appartementsrecht met de bestemming berging kan uitsluitend en alleen worden overgedragen tezamen en in samenhang met een appartementsrecht met de bestemming woning.

In lid 3 wordt gewijzigd:

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:

Kadaster

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 29

Het laatste lid wordt vervangen door:

5. *Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 29 vijfde lid van de hoofdsplitsing.*

Artikel 30

Dit artikel wordt vervangen door:

1. *De vereniging is genaamd:
"Vereniging van eigenaars van de (onder)appartementsrechten flatwoningen gebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)".
De vereniging is gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), doch kan elders kantoor houden.*
2. *Lid van de vereniging van eigenaars is een ieder die, in de gemeenschap als hiervoor omschreven, een (onder-)appartementsrecht in eigendom heeft.*
3. *De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de hiervoor bedoelde en omschreven (onder)appartementsrechten.*
4. *De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, behoudens het bepaalde in artikel 38 negende lid laatste zin.*

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.*

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt driehonderd dertig. De eigenaars van de appartementsrechten met de indices 17 tot en met 46 brengen ieder tien stemmen uit, de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 47 tot en met 76 brengen ieder één (1) stem uit.

Lid 3 vervalt.

Artikel 38

Hieraan wordt een lid toegevoegd:

10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

Artikel 39

Toegevoegd wordt een lid 3 luidende:

3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.

Artikel 41

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

Indien de administratie van de vereniging van eigenaars van de ondersplitsing gevoerd zal worden door een externe derde en niet door één van de eigenaars zal de aanwijzing van de administratief beheerder en de termijn waarvoor de administratie zal geschieden bij schriftelijke overeenkomst dienen te worden vastgesteld. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vergadering van ondereigenaars te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring door de vergadering. Indien een externe derde de administratie voert van de vereniging van eigenaars van de hoofdsplitsing zal deze dit eveneens doen voor de vereniging van eigenaars van de ondersplitsing.

Artikel 44

Het eerste lid wordt vervangen door:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. *Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen. Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:*
 - a. *het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;*
 - b. *het gebruik van de privé gedeelten;*
 - c. *de orde van de vergadering;*
 - d. *de instructie aan het bestuur;*
 - e. *al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;*

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement van ondersplitsing of het reglement van de hoofdsplitsing of besluiten op grond van de hoofdsplitsing, worden voor niet-geschreven gehouden.

De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

Artikel 45

Hieraan wordt toegevoegd:

dan wel anders is bepaald bij de hoofdsplitsing.

In geval van strijdigheid van de akte met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren. De eigenaren van de door deze ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn gehouden tot nakoming van - en zijn onderworpen aan - hetgeen is bepaald in het reglement van splitsing als is vastgesteld bij de hiervoor gemelde akte houdende (hoofd)splitsing in twee appartementsrechten, heden verleden.

Artikel 46

Het stemrecht in de vergadering van eigenaars der hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering van eigenaars der ondersplitsing dan wel diens gemachtigde.

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 I

Het bepaalde in deze annex is niet van toepassing.

EIGENDOMSPAPIEREN

De op het verkochte betrekking hebbende bewijzen van eigendom en eventuele overige titelbewijzen worden, voor zover verkoper deze in bezit heeft, aan koper afgegeven.

AANVAARDING

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor aangehaalde bijzondere lasten en beperkingen en die welke voortvloeien uit gemelde akten van splitsing.

Koper heeft een exemplaar van gemeld modelreglement ontvangen en is met de inhoud daarvan bekend en houdt het ervoor alsof die bepalingen geheel in deze akte zijn opgenomen en daarmee een onverbreekelijk geheel uitmaken.

Voor zover nodig legt verkoper de hiervoor bedoelde bijzondere lasten en beperkingen nadrukkelijk aan koper op, die zich tot getrouwe nakoming daarvan verbindt, ook jegens de vereniging, welke verbintenis verkoper, thans vrijwillig waarnemende de belangen van bedoelde rechthebbende(n) voor en namens die rechthebbende(n) aanvaardt.

VOLMACHT

Van gemelde volmacht sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte tot levering, de dato vier april tweeduizend drie, voor mr G. van der Koogh, notaris gevestigd te Obdam, verleden.

Van gemelde volmacht sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte wordt gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering van deze akte tot levering en van de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Obdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben 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, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur zesenvieftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT: