

Notariskantoor Lautenbach
Kerklaan 11
1961 GA Heemskerk
Tel: 0251-203203
Fax: 0251-203205

SPLITSING DE VOORWAARTS OUD IJMUIDEN (parkeerplaatsen)

Heden , vijftien juli tweeduizend elf,
verscheen voor mij, mr. Isabeau Jeannette Klazina Lautenbach,
notaris gevestigd te Heemskerk:
de heer mr. Sven Ranzijn, werkzaam en domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris,
aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk, [REDACTED]

[REDACTED]
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Velsen
gevestigde stichting: **Stichting AWW Eigen Haard**, kantoorhoudende te IJmuiden,
gemeente Velsen op het adres Sluisplein 25, 1975 AG IJmuiden (postadres: Postbus
352, 1970 AJ IJmuiden), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van
Koophandel onder beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder
dossiernummer 34090425, zulks ter uitvoering van het te dezer zake genomen besluit
van de Raad van Commissarissen van gemelde stichting, hierna genoemd: stichting;
van gemelde volmachtverlening op de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse
akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht.

De verschenen persoon, handelende als gemeld, verklaarde het volgende:

A. Aan de stichting behoort toe het navolgende registergoed:

het perceel grond uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen
bestemd voor de aanleg van een parkeerterrein ten behoeve van het omliggende
woningblok (complex "De Voorwaarts Oud IJmuiden", thans verder nog bekend
als Blok 7 Oud IJmuiden) met zesentwintig parkeerplaatsen, (gedeeltelijk te
overbouwen) toegangsgedeelte en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend
gemeente IJmuiden, sectie I nummer 3616 (afkomstig van het nummer 3574 welk
nummer inzake dit perceel grond afkomstig is van de nummers 2473, 2895 en
3195), groot vijf are vijftig centiare,

hierna ook te noemen: het registergoed of de onroerende zaak,
door de stichting, hierna ook genoemd: "de gerechtigde", in eigendom verkregen
ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare
Registers op achttien oktober tweeduizend tien, in register hypotheeken 4, deel 58984,

nummer 48, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs van de grond, vijftien oktober tweeduizend tien voor mr. E.J.M. Mascini, notaris gevestigd te Velsen verleden; naar aanleiding van welke akte de in artikel 1 daarvan bedoelde "akte van constatering verval of inwerkingtreding van de hierna te omschrijven ontbindende voorwaarde" van de aan die akte ten grondslag liggende overeenkomst(en) op vijf april tweeduizend elf is verleden en bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag, in register hypotheken 4, deel 59796, nummer 67, waarbij het verval van de ontbindende voorwaarde is geconstateerd.

B. Omschrijving bestaande erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

In voormelde akte vijftien oktober tweeduizend tien verleden werd inzake (onder andere) gemeld inmiddels vervallen perceel destijds kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummer 2473 nog het hierna volgende geciteerd uit de akte vijftieng juni negentienhonderd drieënnegentig voor mr. E.J.M. Mascini voornoemd verleden, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers (te Amsterdam) op achtentwintig juni negentienhonderd drieënnegentig, in register hypotheken 4, deel 11562, nummer 2, woordelijk luidende:

"Artikel 12.

1. *Ten deze wordt over en weer gevestigd, voorbehouden en aangenomen een erfdiensbaarheid ten nutte van het in erfpacht uitgegeven perceel en ten laste van de aangrenzende percelen en omgekeerd, welke erfdiensbaarheid de erfpachter van het heersend erf het recht geeft om een halve bouwmuur en versnijdingen van de fundamente van een op de grens te bouwen muur te maken en te onderhouden op casu quo in het dienend erf, zolang niet de eigenaar casu quo erfpachter van het dienend erf van zijn recht heeft gebruik gemaakt, waarbij de bouwer van de gemeenschappelijke muur het recht heeft reeds geplaatste terreinafscheidingen te verwijderen, voor zover zulks nodig is in verband met de aanleg van de fundering. Indien de erfpachter (casu quo de eigenaar) geen muur bouwt op de erfafscheiding moet deze muur met fundering geheel op en in het in erfpacht uitgegeven perceel casu quo het verkochte worden geplaatst.*
2. *Ten deze wordt over en weer gevestigd, voorbehouden en aangenomen een erfdiensbaarheid ten laste van het in erfpacht uitgegeven perceel en ten nutte van de aangrenzende percelen en omgekeerd, houdende het recht van inbalken, voor zover hiertegen naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bouwtechnische bezwaren bestaan, in op de grens gebouwde muren, zulks tegen een éénmalige betaling aan de bouwer (of diens rechtvolger) van die muren van een som, gelijk aan de helft van de kosten ten tijde van de bouw van de muur, waarin wordt ingebalkt, welke som verschuldigd is door de rechthebbende op het heersende erf die van het recht gebruik maakt.*
3. *De in de leden 1 en 2 bedoelde gemeenschappelijke muur en fundering moeten van zodanige constructie zijn, dat in geval van bouw op grond die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een industriële bestemming heeft de*

kapbelasting van het aangrenzende pand moet kunnen worden opgenomen, waarbij rekening moet worden gehouden met een vrije overspanning van tien meter, terwijl bij de bouw op andere gronden moet worden gerekend op de hoogst mogelijke belasting die kan voortvloeien uit de bebouwing van het naastliggende terrein overeenkomstig de ter plaatse geldende voorschriften, met dien verstande dat niet hoeft te worden gerekend op een grotere overspanning dan vier meter.”;

Inzake de hiervoor geciteerde erfdienstbaarheden werd bij gemelde akte van vijftien oktober tweeduizend tien nog bepaald dat die op genoemd perceel kadastraal bekend gemeente IJmuiden sectie I nummer 2473 zijn gevestigd ten behoeve van percelen die ten tijde van die laatstgemelde akte reeds eigendom waren van de verkopende partij bij die akte, zodat zij op dat moment door vermenging overeenkomstig het bepaalde in Artikel 81 lid 2 sub e van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek juncto Artikel 83 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek teniet zijn gegaan.

Ten aanzien van voormelde percelen kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummers 2473 en 3195 werd bij voormelde akte van vijftien oktober tweeduizend tien verwezen naar het gestelde in de akte van levering tien juli tweeduizend negen voor een waarnemer van genoemde notaris mr. E.J.M. Mascini verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag, in register hypotheken 4, deel 56917, nummer 110, in welke akte van vijftien oktober tweeduizend tien de bij die akte niet meer van toepassing zijnde bepalingen uit de akte van tien juli tweeduizend negen niet zijn aangehaald, terwijl het bij de akte van vijftien oktober tweeduizend tien nog van toepassing zijnde woordelijk luidt:

”ALGEMENE VOORWAARDEN

Op deze levering zijn van toepassing zijn, voor zover daarvan hierna in de Bijzondere Voorwaarden niet is afgeweken, de "Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2006", vastgesteld door de Raad der gemeente Velsen op zestien november tweeduizend zes, welke voorwaarden luiden als volgt:

"Artikel 1

Begripsomschrijving

Deze voorwaarden verstaan onder:

afleveren: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;

Bijzondere Voorwaarden: de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;

ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of het af te palen;

koper: één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;

gemeente: de Gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden, handelend als verkoper;

levering: overdracht;

notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering;

onroerende zaak: de grond en/of de opstallen of het appartementsrecht die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn;

overdracht: juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de daarop rustende rechten/verplichtingen door inschrijving van de akte in de openbare registers;

perceel: de onroerende zaak (grond en/of opstal);

verkoop/koopovereenkomst: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor de koopprijs te betalen.

koopprijs: de prijs die in de bijzondere voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen.

het toepassingsbereik van deze voorwaarden: deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de koopovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de bepalingen van de koopovereenkomst voor.”

”Artikel 7

Overneming verplichtingen

De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Voorwaarden, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.”

”Artikel 12

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

De koper is verplicht zich bij de aanvaarding van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel. De begrenzing kan door of namens de gemeente met piketten in het terrein of anderszins zijn aangeduid.

Bij het oprichten of doen oprichten van gebouwen en van afrasteringen is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde bouwvergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze bouwwerken binnen de overeengekomen grenzen van het perceel.

Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten na de juridische levering, of de feitelijke levering indien deze eerder plaats vindt, berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.”

”Artikel 16

Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper dient zelf bij de nutsbedrijven een verzoek in te dienen tot aansluiting van het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen.”

”Artikel 18

Kapverbod

De koper verklaart er mee bekend te zijn dat het zich eventueel op het perceel bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de desbetreffende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door of namens burgemeester en wethouders een op schrift gestelde kapvergunning is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in de Bijzondere Voorwaarden nadere

voorschriften op te nemen ten aanzien van het op het perceel aanwezige bomenbestand; voor nader door burgemeester en wethouders aangeduide bomen kan een opstalrecht ten behoeve van de gemeente worden gevestigd.”

”Artikel 21

Gedoogplicht

a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond door de gemeente of door al dan geprivatiseerde (nuts) bedrijven is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.

b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a. van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.

c. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken zal door en voor rekening van de gemeente ofwel van andere overheidsvoorzieningen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts)bedrijven worden hersteld of -indien de koper dat wenst- aan de koper worden vergoed.

d. De koper is verplicht -voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden- op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven in lid a. van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de andere overheidsvoorzieningen en/of al dan niet geprivatiseerde (nuts)bedrijven noodzakelijk achten.

e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.”

”Artikel 27

Gebruiksbepalng

Het is niet toegestaan het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.

Indien het perceel voor bebouwing wordt aangewend dient de koper deze bebouwing te realiseren overeenkomstig de door burgemeester en wethouders in alle opzichten goedgekeurde bouwplannen, onderdeel uitmakend van de koopovereenkomst en nader gepreciseerd in de bouwvraag.”

”Artikel 29

Indexatie

De in deze Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin deze Algemene Voorwaarden in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard en vervolgens iedere eerste dag van januari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis. De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit

het meest recente prijsindexcijfer.”

”Artikel 31

Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21, lid d., 27 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21, lid d., 27, 28 en 29 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21, lid d., 27, 28 en 29 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 32

Kwalitatieve verplichtingen

Partijen komen overeen dat de verplichtingen ex artikel 18 en ex artikel 21, leden a., b., c. en e., als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.”

”Artikel 34

Aanduiding

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2006".

Artikel 35

Inwerkingtreding

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 16 november 2006.”.

Bovengemelde Algemene Voorwaarden zijn, met uitzondering van de artikelen 6, 9, 10, 15, 17, 20, 22, 23, 26, 28, 30 en 33, van toepassing, en vormen met deze akte één onverbreekelijk geheel.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

Bij deze worden aan koper opgelegd en door deze aangenomen de kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen zoals nader omschreven in de Algemene Voorwaarden in artikel 31 en 32”.

Blijkens meergemelde akte vijftien oktober tweeduizend tien verleden werden de percelen eertijds kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummers 2894 en 2895

bij die akte in eigendom overgedragen met alle erfdiensbaarheden zowel ten nutte als ten laste van die kadastrale percelen; in welk verband bij die akte nog werd vermeld dat ten aanzien van die percelen bij voorgaande akten geen erfdiensbaarheden zijn gevestigd noch geciteerd uit vroegere akten.

C. Nieuw te vestigen erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en/of bijzondere bedingen

Bij (mogelijke) uitpanding door de gerechtigde van de woning in gemeld complex "De Voorwaarts Oud IJmuiden" met een overbouw (bekend onder bouwnummer 238), een der verder hierna bedoelde woningen of een van na te melden appartementsrechten inzake het complex parkeerplaatsen en wel onder de opschortende voorwaarde van levering van het eerste appartementsrecht betreffende een parkeerplaats dan wel een der betrokken woningen,

al naar gelang wat zich het eerste aandient en zo vervolgens, *worden*

successievelijk in de volgorde van aandiening en voor zover alsdan nog nodig of vereist ten behoeve van de percelen behorende tot het om de parkeerplaatsen gelegen complex woningen cum annexis bekend als "De Voorwaarts Oud IJmuiden" als heersende erven en ten laste van gemeld in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummer 3616 en derhalve (mede) ten laste van de door na te melden na splitsing in appartementsrechten te ontstane individuele parkeerplaatsen kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummers 1 tot en met 26 (doorlopend) als dienende erven kosteloos (zowel ten aanzien van de vestiging en de uitoefening) *de hierna volgende erfdiensbaarheden gevestigd:*

- a. ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummer 3615 betreffende de woning cum annexis bekend onder bouwnummer 238 en plaatselijk bekend Visseringstraat 17 te IJmuiden, gemeente Velsen, *het recht tot het hebben van de overbouw inzake een gedeelte van die woning overeenkomstig de situatie zoals deze na voltooiing van de bouw van deze woning zal zijn ontstaan en mitsdien tot het handhaven van de alsdan bestaande toestanden;*
- b. ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummers 3579 tot en met 3615 (doorlopend) inzake de omliggende woningen met aanhorigheden en bijbehorende bergingen, *het recht om* (mede) vanaf de achter de woningen respectievelijk bergingen gelegen en daartoe behorende aansluitende voetpaden over het voor de parkeerplaatsen gelegen toegangsgedeelte naar die parkeerplaatsen en via het overbouwde gedeelte (met een doorrijhoogte van twee meter veertig centimeter (2m 40cm)) van dat toegangsgedeelte (derhalve de gedeelten van het in na te melden splitsing in appartementsrechten te betrekken registergoed die zijn bestemd om te dienen als uitweg om vanaf de parkeerplaatsen te rijden van en naar de openbare weg) *op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze* te komen van en te gaan naar de openbare weg, hetzij te voet of met een fiets of ander klein voertuig (zoals een kinderwagen, kruiwagen of steekwagen) aan de hand dan wel met

scootmobiel, zodat de toegangsgedeelten vrij zullen moeten worden gehouden van obstakels die een onbelemmerd gebruik van die toegangsgedeelten als uitweg verhinderen.

D. voorgenomen splitsing in appartementsrechten, splitsingstekening, complexaanduiding

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het registergoed in appartementsrechten als bedoeld in Artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in Artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing in zesentwintig (26) appartementsrechten uitgelegd in een tekening, welke tekening met kenmerk B233 onder nummer 20110708000264 is gedeponereerd ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op elf juli tweeduizend elf, op grond waarvan door die dienst voor het betreffende perceel kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummer 3616 is vastgesteld de **complexaanduiding gemeente IJmuiden, sectie I 3619-A**.

Op de tekening, waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht, zijn met de cijfers 1 tot en met 26 de gedeelten van het registergoed aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

E. splitsingsvergunning

Van de gemeente Velsen is ten aanzien van nieuwbouwcomplexen geen toestemming vereist om tot splitsing in appartementsrechten over te gaan; bovendien betreft de onderhavige voorgenomen splitsing in appartementsrechten een parkeerterrein, zodat een eventuele huisvestingsverordening met beperkende of blokkerende bepalingen inzake splitsingen in appartementsrechten geen toepassing zou kunnen hebben en een vergunning als bedoeld in Artikel 33 van de Huisvestingswet mitsdien eveneens niet vereist is.

F. omschrijving appartementsrechten

Het registergoed zal worden gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 102, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 1;
2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met bordje met de aanduiding Ir. Justus Dirksstraat 8, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 2;

3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 82, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 3;
4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Visseringstraat 17, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 4;
5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 84, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 5;
6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 86, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 6;
7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 88, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 7;
8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 90, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 8;
9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 92, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 9;
10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de

- Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 94, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 10;
11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 96, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 11;
 12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 98, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 12;
 13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Prins Hendrikstraat 100, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 13;
 14. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de (ten opzichte van de overige in deze akte omschreven parkeerplaatsen bredere) parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 89, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 14;
 15. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Ir. Justus Dirksstraat 10, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 15;
 16. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 69, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 16;
 17. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met

- een bordje met de aanduiding Visseringstraat 19, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 17;
18. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 71, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 18;
 19. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 73, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 19;
 20. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 75, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 20;
 21. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 77, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 21;
 22. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 79, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 22;
 23. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 81, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 23;
 24. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 83, kadastraal bekend gemeente

- IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 24;
25. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 85, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 25;
26. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gesitueerd op het grondperceel uitkomend op de Visseringstraat te IJmuiden, gemeente Velsen, ter plaatse aangegeven met een bordje met de aanduiding Frogerstraat 87, kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, complexaanduiding 3619-A, appartementsindexnummer 26;

al welke appartementsrechten na splitsing als vorenbedoeld zullen toebehoren aan de gerechtigde en deel uitmaken van de gemeenschap bestaande uit voormelde zesentwintig parkeerplaatsen met (gedeeltelijk overbouwd) toegangsgedeelte ten tijde van die splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I nummer 3616, groot vijf are vijftig centiare.

G. splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in Artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX; dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam; een afschrift van deze akte is ingeschreven onder andere ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (te Alkmaar) op achttien januari daarna in register 4, deel 11529, nummer 80.

Op de tekst van het modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

H. uitwerking modelreglement

Artikel 8

Iedere eigenaar van een van de hiervoor omschreven appartementsrechten is in de gemeenschap van zesentwintig parkeerplaatsen met (gedeeltelijk overbouwd) toegangsgedeelte gerechtigd voor een onverdeeld één/zesentwintigste (1/26ste) aandeel.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor elk privé-gedeelte parkeerplaats voor motorvoertuigen.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd “*Vereniging van eigenaars van het parkeerterrein De Voorwaarts Oud IJmuiden*”, welke vereniging, hierna ook te noemen: vereniging, is gevestigd in de gemeente IJmuiden, gemeente Velsen, doch elders kantoor kan houden.

Artikel 47, lid 2

Het totaal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zesentwintig (26); elk der eigenaren van een appartementsrecht inzake een parkeerplaats kan derhalve een (1) stem uitbrengen.

I. wijzigingen en/of aanvullingen modelreglement

Artikel 8

Lid 4 van dit artikel wordt vervangen door de volgende bepalingen, luidende:

4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan.

Artikel 15

Lid 1 wordt vervangen door het hierna volgende luidende:

1. Het bestuur zal het parkeerterrein verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade; het bestuur zal tevens voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid (waarop een beroep kan worden gedaan) voor schade voor zover die niet is veroorzaakt door de individuele gebruikers/eigenaars van een parkeerplaats omdat die in dergelijke gevallen persoonlijk wettelijk aansprakelijk zijn.

Artikel 17

Toegevoegd wordt lid 5, luidende:

5. Het onderhoud van de bestrating is voor rekening van de eigenaar/gebruiker van het betreffende privé-gedeelte, tenzij er sprake is van algehele herbestrating van het parkeerterrein en de toegangsgedeelten welke algehele herbestrating voor rekening komt van alle eigenaren van een appartementsrecht betreffende een parkeerplaats ieder voor een gelijk deel, met dien verstande dat ten aanzien van de parkeerplaats met indexnummer 13 naast die kosten de meerkosten van herbestrating van die parkeerplaats in verband met de grotere oppervlakte daarvan ten opzichte van de kosten van herbestrating van de overige parkeerplaatsen geheel aan de betreffende eigenaar worden doorberekend en voor zijn rekening komen.

Onder de gemeenschappelijke zaken genoemd in artikel 17 worden uitdrukkelijk mede begrepen de zogenaamde ”speedgate” en ”CVZ” kasten, de (ondergrondse) stroomkabels, de bebording, het riool en de putten en onder de gemeenschappelijke verlichting de verkeerslichten binnen en buiten de poort en de verlichtingsornamenten (onder de onderdoorgang en de twee lantaarnpalen), terwijl daaronder uitdrukkelijk niet zijn begrepen de

aanduidingsbordjes op en ten behoeve van de individuele parkeerplaatsen, waarvan de vervanging derhalve geheel voor rekening van de betreffende eigenaar komt.

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

Het is niet toegestaan de privé-gedeelte(n) anders te (doen) gebruiken, dan als parkeerplaats; de afscheiding/afbakening van de parkeerplaatsen zoals die bij de aanleg van het parkeerterrein is aangebracht mag niet worden gewijzigd en dient bij vervanging op dezelfde wijze te worden uitgevoerd. Het is de eigenaren/gebruikers van de appartementsrechten niet toegestaan de toegangsgedeelten naar de parkeerplaatsen in de ruimste zin te blokkeren, waardoor de doorgang van de openbare weg naar de individuele parkeerplaatsen alsmede naar de paden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende woningen en/of bergingen wordt geblokkeerd, zoals in de akte van splitsing nader omschreven.

Blokkering van de toegangsgedeelten op enigerlei wijze door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels is mede niet toegestaan uit het oogpunt van veiligheid.

Artikel 40

Lid 1 wordt vervangen door het hierna volgende:

1. Een appartementsrecht kan met inachtneming van het hierna vermelde worden overgedragen waaronder ook wordt begrepen toedeling, met dien verstande dat dat niet mag geschieden anders dan aan een door aankoop van (een van) de woningen in het complex "De Voorwaarts Oud IJmuiden" door het verkrijgen van de daarbij behorende parkeerplaats nieuw lid van gemelde Vereniging van Eigenaars; een appartementsrecht inzake een parkeerplaats dient tezamen met de (hiervoor bedoelde) daaraan gekoppelde woning te worden overgedragen teneinde de koppeling woning met bijbehorende parkeerplaats conform de indeling zoals die thans door de stichting is vastgesteld en waartoe voormelde aanduidingsbordjes zijn aangebracht in stand te houden en mede ter voldoening aan de gemeentelijke parkeernormen.

Lid 2 wordt vervangen door het hierna volgende:

2. Vestiging van beperkte rechten als vruchtgebruik, gebruik, erfpacht of opstal ten aanzien van een appartementsrecht inzake de parkeerplaatsen is niet toegestaan.

Toegevoegd wordt lid 10, luidende:

10. Bij niet nakoming van (één van) de in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde verplichtingen zal/zullen de betreffende eigena(ar)en of zijn/hun eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel zonder rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete verbeuren van **vijftwintigduizend euro** (€ 25.000,--) ten behoeve van de vereniging van eigenaars, zulks onverminderd het recht van de vereniging om nakoming en vergoeding van schade te vorderen;

deze bepalingen dienen bij elke overdracht van de appartementsrechten ten laste van de betreffende eigenaar van een zodanig appartementsrecht en ten behoeve van de vereniging van eigenaars te worden bedongen en als een zogenaamd kettingbeding te worden opgelegd, zulks op verbeurte ener boete van **vijftwintigduizend euro** (€ 25.000) ten behoeve van de vereniging van eigenaars.

Artikel 50

Aan artikel 50 wordt toegevoegd lid 4 luidende:

4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, 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 op eerste verzoek van één van de 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 respectievelijk de vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissing 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, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend.

J. benoeming

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

K. eerste boekjaar

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

Mededeling inzake publiekrechtelijke beperkingen

De gemeente waarin het registergoed is gelegen heeft zijn gemeentelijke beperkingenregister gekoppeld aan het Kadaster. Blijkens inzage bij het kadaster zijn met betrekking tot het registergoed geen beperkingen bekend in de bij het kadaster gepubliceerde gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

slot van de akte

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt is verleden te Heemskerk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris ondertekend.

Volgt ondertekening.