

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

"HOGEHUYS" AAN PIJLSLAAN 5 TE HAARLEM

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Hugo Henrik Harleman, notaris gevestigd te Amsterdam:

@,

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde:

- a. blijktens een notariële akte van volmacht, op zeven december tweeduizend achttien verleden voor mij, notaris, van:
de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1013 CX Amsterdam, Nieuwe Hemweg 50) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WJ Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80038085;
- b. blijktens een notariële akte van volmacht, op dertig maart tweeduizend vijftien verleden voor mij, notaris, van:
de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1017 AW Amsterdam, Singel 462) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Stracke Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 62638866,

tezamen hierna te noemen: de '**Gerechtigden**'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET TERREIN EN HET GEBOUW

De Gerechtigden zijn ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van een perceel bouwgrond, gelegen aan de Pijlslaan te Haarlem, bestemd om in project 'HogeHuys' bebouwd te worden met een gebouw, na gereedkoming omvattende een gemeenschappelijke garage en acht (8) woningen met bergingen en aanhorigheden, plaatselijk bekend als Pijlslaan 5 en 5 A tot en met 5 G te Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem, sectie S, nummers:**

- **2442**, groot achtentwintig centiare;
- **2269**, groot twee are vierenveertig centiare;
- **2761**, groot éénendertig centiare;

- **3256**, ongeveer groot achttien centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en kadastrale oppervlakte is toegekend;
gemeld terrein hierna te noemen het '**Terrein**' en het daarop geprojecteerde gebouw hierna te noemen het '**Gebouw**'.

B. VOORGAANDE VERKRIJGING EN BEZWARING

1. De Gerechtigden verkregen de eigendom van het Gebouw met de daarbij behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op één september tweeduizend eenentwintig in register 4, deel 82051, nummer 151, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mij, notaris.
2. Het Terrein is bezwaard met een eerste recht van hypotheek ten behoeve van de heer Adrian Philipp Kreter, gevestigd bij akte van hypotheek op één september tweeduizend eenentwintig verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 3, deel 81508, nummer 12.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Terrein en het Gebouw met de daarbij behorende grond zijn aan de Gerechtigden geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend.

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Terrein en het Gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 8 de gedeelten van het Gebouw met aanbehoren 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.

De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op @ onder

depotnummer @ blijktens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: @-A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het nieuwbouw betreft.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met patio en balkon, gelegen in het souterrain en op de begane grond aan de linkerkant van het gebouw, alsmede met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping aan de linkerkant van het gebouw, alsmede met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 A te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping aan de rechterkant van het gebouw, alsmede met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 B te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping aan de linkerkant van het gebouw, alsmede met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 C te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevend op het

uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping aan de rechterzijde van het gebouw, alsmede met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 D te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 5;

6. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping aan de linkerzijde van het gebouw, alsmede met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 E te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping aan de rechterzijde van het gebouw, alsmede met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 F te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, na gereedkoming van de bouw, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met terras gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend **Pijlslaan 5 G te 2014 TK Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, complexaanduiding @-A, appartementsindex 8;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de Gerechtigden.

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 als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, van het Burgerlijk Wetboek 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 annex 1 en met inbegrip van annex 2 (ter vervanging van het reguliere artikel 28 van het modelreglement).

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 72212, nummer 160.

Op de tekst van het genoemde modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld (waarin zoveel mogelijk de daarin vermelde definities gebruikt worden):

Artikel 8

Dit Artikel wordt gewijzigd in:

"De Eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand Appartementsrecht in de Gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen:

- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index **1**: voor het éénhonderdachtien/zevenhonderdachttiende (118/718) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices **2, 4 en 6**: ieder voor het eenennegentig/zevenhonderdachttiende (91/718) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices **3, 5 en 7**: ieder voor het eenenzeventig/zevenhonderdachttiende (71/718) onverdeeld aandeel; en
- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index **8**: voor het éénhonderdveertien/zevenhonderdachttiende (114/718) onverdeeld aandeel."

De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde inpandige Privé-gedeelten, exclusief bergingen, blijkens een overzicht dat aan de Akte wordt gehecht.

Artikel 10

De eerste zin van Artikel 10.3 wordt gewijzigd in:

"In afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 komen de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de garage met het parkeerliftsysteem, inclusief bijbehorende voorzieningen, voor gelijke rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten.

Algemene (derhalve: niet individuele) voorzieningen voor de oplaadpunten ten behoeve van elektrisch aangedreven motorrijtuigen zijn voor gelijke rekening van de Eigenaars die beschikken over een oplaadpunt bij de parkeerplaats (in/bij het parkeerliftsysteem) die zij gebruiken."

Artikel 12

Aan sub (ii) van dit Artikel wordt toegevoegd:

" j. het onderhoud, herstel en vervanging van de individuele oplaadpunten voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig, met bijbehorende - voor (enkel) dat oplaadpunt bestemde - voorzieningen."

Artikel 18

Aan dit Artikel wordt een lid toegevoegd:

"18.4 Ondersplitsing van de Appartementsrechten is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Vereniging".

Artikel 21

Aan lid 1 van dit Artikel wordt toegevoegd:

"De garage (het 'parkeerliftsysteem') is bestemd om gebruikt te worden voor het stallen van rijklare auto's, motoren en daarmee vergelijkbare voertuigen (mits geschikt voor stalling in een dergelijk systeem), derhalve niet voor het stallen van caravans, aanhangwagens, (al dan niet elektrische) fietsen, bromfietsen, snorfietsen, scooters en daarmee vergelijkbare voertuigen. Per Appartementsrecht mag telkens één plek in het parkeerliftsysteem gebruikt worden.

Een Eigenaar is bevoegd een oplaadpunt aan te brengen bij de bij hem in gebruik zijnde parkeerplek in het parkeerliftsysteem. het bepaalde in Artikel 28.3 is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing. Oplaadpunten die in de realisatie van het gebouw worden geplaatst, worden geacht aan het in Artikel 28.3 bepaalde te voldoen.

Bij Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels worden vastgesteld omtrent het gebruik van de garage en het parkeerliftsysteem, alsmede omtrent oplaadpunten."

Artikel 27

De eerste zin van Artikel 27.1 wordt gewijzigd in:

"Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor elk van de Privé-gedeelten: woning met berging voor privédoeleinden."

Artikel 27.2 onder b wordt gewijzigd in:

"b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen, noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Daaronder is onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan, ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In aanvulling op vorenstaande geldt dat de Vereniging toestemming kan verlenen voor een gebruik als hiervoor bedoeld, mits de Vereniging een Huishoudelijk Reglement heeft vastgesteld waarin duidelijk is omschreven welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn. Zulks laat onverlet dat het betreffende gebruik niet in strijd mag zijn met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden."

Aan Artikel 27.2 wordt toegevoegd:

"e. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben."

Artikel 46

Artikel 46.2 wordt gewijzigd in:

"46.2 De Vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars "HogeHuys" aan Pijlslaan 5 te Haarlem.

De naam mag worden afgekort tot 'V.v.E. HogeHuys'.

De Vereniging is gevestigd te Haarlem, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 51

De eerste zin van Artikel 51.2 wordt gewijzigd in:

"Het maximum aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt acht (8). Iedere Eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand Appartementsrecht één (1) stem uit."

Artikel 69

De tekst van dit Artikel wordt voorafgegaan door "69.1" en daaraan wordt het volgende lid toegevoegd:

"69.2 Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de Akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar."

H. BENOEMING EERSTE BESTUURDER, BEHEERDER

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de Gerechtigden tot eerste en enige bestuurders van voormelde Vereniging van Eigenaars benoemd.

Delair Vastgoed Beheer B.V. is door de Gerechtigden voor een periode twee (2) jaar, te rekenen vanaf heden, aangesteld als beheerder van de Vereniging.

I. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Van de toestemming voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten van de hiervoor onder B. vermelde hypotheekhouder blijkt uit een @ (@) aan deze akte te hechten @.

J. WOONPLAATS

De Gerechtigden kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparante, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze akte vermelde document, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld,

om

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de

comparante verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

CONCEPT 19-05-2022