



Akte 1
Hoofdsplitsing in appartementsrechten
(Holenkwartier fase 1B te Hoorn)

Dossiernummer: 2021.1394/re

Versie: 27 januari 2022

Heden, vier februari tweeduizend twee en twintig, is voor mij, mr. René Einarson, notaris —
gevestigd te Heemstede, verschenen: —
mevrouw Wendy Koster (rijbewijsnummer 5398574117), woonplaats kiezende ten kantore —
van Jager Stuijt & Einarson Notarissen te Heemstede, Leidsevaartweg 99 (2106 AS), —
geboren te Haarlem op negenentwintig november negentienhonderd vijfenzeventig, gehuwd,
te dezen handelend in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van: —

- I. de te Hoorn gevestigde en aldaar aan de Nieuwe Steen 5 (1625 HV) kantoorhoudende —
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Holenkwartier Hoorn B.V.**, die
is ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 73292451; —
- II. de te Hoorn gevestigde en aldaar aan de Nieuwe Steen 5 (1625 HV) kantoorhoudende —
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Zeeman Real Estate B.V.**, die —
is ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 37102822, —

welke vennootschappen te dezen worden vertegenwoordigd in hun hoedanigheid van enige —
vennoten van de te Hoorn gevestigde en op laatstgemeld adres kantoorhoudende —
vennootschap onder firma: **V.O.F. Terra Marique**, die is ingeschreven in het Handelsregister
onder dossiernummer 37108336, —

hierna ook genoemd: de appartementseigenaar, —
van welke volmacht het bestaan aan mij, notaris, genoegzaam is gebleken uit een —
onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht. —

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft mij, notaris, verklaard: —

Doel —
Het doel van deze akte is om het hierna omschreven registergoed te splitsen in —
appartementsrechten, waardoor in het registergoed afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn —
bestemd tot gemeenschappelijk of tot privégebruik en om de rechten en verplichtingen van —
de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars vast te stellen (het —
reglement). —

1. Object —

De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot: —
een perceel grond gelegen te Hoorn, kadastraal bekend als **gemeente Hoorn sectie D-**
nummer 7864, groot vierenvoertig are zevenendertig centiare, waaraan door het —
kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, waarop een —
appartementencomplex (Holenkwartier Fase 1B) zal worden gesticht omvattende: —
a. een kelder met éénhonderd vijf en veertig (145) parkeerplaatsen en vier (4) —
bergingen; —
b. vijf (5) woningen, met ieder een dektuin op de begane grond, en ieder een toegang
in de kelder, een woonlaag op de begane grond, een woonlaag op de eerste —



- verdieping en een woonlaag op de tweede verdieping; _____
- c. vijf (5) woningen, met ieder een dektuin op de begane grond, en ieder een _____ woonlaag in de kelder, een woonlaag op de begane grond, een woonlaag op de eerste verdieping en een woonlaag (optioneel) op de tweede verdieping; _____
 - d. een woongebouw bestaande uit twee en twintig (22) woningen, waarvan vier (4) _____ woningen zijn gelegen op begane grond en eerste verdieping, twee (2) woningen _____ zijn gelegen op de eerste verdieping, zes (6) woningen zijn gelegen op de tweede verdieping, zes (6) woningen zijn gelegen op de derde verdieping en vier (4) _____ woningen zijn gelegen op de vierde verdieping, _____
 - e. een woongebouw bestaande uit vier en dertig (34) woningen, waarvan één (1) _____ woning is gelegen op de begane grond, zes (6) woningen zijn gelegen op begane grond en eerste verdieping, vier (4) woningen zijn gelegen op de eerste verdieping, negen (9) woningen zijn gelegen op de tweede verdieping, zes (6) woningen zijn _____ gelegen op de derde verdieping, één (1) woning is gelegen op vierde verdieping, _____ één (1) woning is gelegen op vijfde verdieping en zes (6) woningen zijn gelegen op de vierde verdieping en vijfde verdieping. _____

hierna (tezamen) ook te noemen: 'het object'. _____

1.1 verkrijging door de appartementseigenaar _____

Blijkens het ingestelde onderzoek heeft de appartementseigenaar de eigendom van het _____ object verkregen: _____

- a. voor de onverdeelde helft door Zeeman Real Estate B.V. (te behoeve van het vermogen van genoemde vennootschap onder firma: V.O.F. Terra Marique) door inschrijving in _____ register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____ registers op één en dertig december tweeduizend dertien in Hypotheken 4 deel 63795 _____ nummer 62, van een afschrift van een akte van overdracht vennootschapsaandeel op _____ dertig december tweeduizend dertien voor mij, notaris, verleden, in welke akte kwijting _____ voor de koopprijs is verleend; _____
- b. voor de onverdeelde helft door Holenkwartier Hoorn B.V. (te behoeve van het vermogen van genoemde vennootschap onder firma: V.O.F. Terra Marique) door inschrijving in _____ register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____ registers op veertien december tweeduizend achttien in Hypotheken 4 deel 74599 _____ nummer 80, van een afschrift van een akte van overdracht vennootschapsaandeel op _____ diezelfde dag voor mij, notaris, verleden, mede in verband met een akte van kwijting en _____ constatering verval ontbindende voorwaarde op twintig december tweeduizend _____ negentien voor mij, notaris, verleden waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore _____ van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in deel _____ 77082 nummer 77. _____

Het object is niet belast met hypotheekrechten en beslagen. _____

1.2 recht van opstal _____

Het object is, ten behoeve van Eteck Warmte Eekhoorn B.V., belast met een zelfstandig _____ (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in _____ eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden en vervangen van een WKO _____ installatie op, in en boven het object. Genoemd recht van opstal is gevestigd bij akte op _____

2. Splitsing in appartementsrechten

2.2 splitsingsvergunning

2.3 splitsingstekening

- De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de —
 complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken —
 object vastgesteld. _____

20220124000132. Op het verzoek tot vaststelling van een complexaanduiding is — door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding luidt: 7865-A. — Een afschrift hiervan is een bijlage bij deze akte, net als de splitsingstekening. —

1. Het appartementsrecht, uitmakende het drie duizend acht en zestig/dertien duizend vier honderd twee en negentigste (3.068/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande — uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het — woongebouw genaamd “blok 19” bestaande uit twee en twintig (22) woningen met — zestien (16) buitenpandige bergingen op de begane grond, waarvan vier (4) woningen — zijn gelegen op begane grond en eerste verdieping, twee (2) woningen zijn gelegen op — de eerste verdieping, zes (6) woningen zijn gelegen op de tweede verdieping, zes (6) — woningen zijn gelegen op de derde verdieping en vier (4) woningen zijn gelegen op de — vierde verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding — 7865-A, appartementsindex 1:** _____

2. Het appartementsrecht, uitmakende het vier duizend zes honderd vijf en dertig/dertien—duizend vier honderd twee en negentigste (4.635/13.492^e) aandeel in de gemeenschap—bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van—het woongebouw genaamd “blok 23” bestaande uit vier en dertig (34) woningen met zes en twintig buitenpandige bergingen op de begane grond, waarvan één (1) woning is —



- gelegen op de begane grond, zes (6) woningen zijn gelegen op begane grond en eerste verdieping, vier (4) woningen zijn gelegen op de eerste verdieping, negen (9) woningen zijn gelegen op de tweede verdieping, zes (6) woningen zijn gelegen op de derde ——— verdieping, één (1) woning is gelegen op vierde verdieping, één (1) woning is gelegen — op vijfde verdieping en zes (6) woningen zijn gelegen op de vierde verdieping en vijfde — verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-— A, appartementsindex 2;** —————
3. Het appartementsrecht, uitmakende het drie duizend negen honderd één en ——— dertig/dertien duizend vier honderd twee en negentigste (3.931/13.492^e) aandeel in de — gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ——— uitsluitend gebruik van de kelder met éénhonderd vier en veertig (144) parkeerplaatsen — en vier (4) bergingen, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D ——— complexaanduiding 7865-A, appartementsindex 3;** —————
 4. Het appartementsrecht, uitmakende het twee honderd elf/dertien duizend vier honderd — twee en negentigste (211/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het ——— object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, ——— plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een toegang in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag op de tweede ——— verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-— A, appartementsindex 4;** —————
 5. Het appartementsrecht, uitmakende het twee honderd vier/dertien duizend vier honderd — twee en negentigste (204/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het ——— object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, ——— plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een toegang in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag op de tweede ——— verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-— A, appartementsindex 5;** —————
 6. Het appartementsrecht, uitmakende het twee honderd elf/dertien duizend vier honderd — twee en negentigste (211/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het ——— object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, ——— plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een toegang in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag op de tweede ——— verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-— A, appartementsindex 6;** —————
 7. Het appartementsrecht, uitmakende het twee honderd elf/dertien duizend vier honderd — twee en negentigste (211/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het ——— object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, ——— plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een toegang in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag op de tweede ——— verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-— A, appartementsindex 7;** —————
 8. Het appartementsrecht, uitmakende het twee honderd elf/dertien duizend vier honderd — twee en negentigste (211/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het ———



- object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, ——— plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een toegang in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag op de tweede ——— verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-A, appartementsindex 8**; ———
9. Het appartementsrecht, uitmakende het één honderd vijf en zestig/dertien duizend vier — honderd twee en negentigste (165/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit — het object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, — plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een woonlaag in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag (optioneel) op de — tweede verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-A, appartementsindex 9**; ———
10. Het appartementsrecht, uitmakende het één honderd zestig/dertien duizend vier — honderd twee en negentigste (160/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit — het object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, — plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een woonlaag in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag (optioneel) op de — tweede verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-A, appartementsindex 10**; ———
11. Het appartementsrecht, uitmakende het één honderd zestig/dertien duizend vier — honderd twee en negentigste (160/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit — het object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, — plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een woonlaag in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag (optioneel) op de — tweede verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-A, appartementsindex 11**; ———
12. Het appartementsrecht, uitmakende het één honderd zestig/dertien duizend vier — honderd twee en negentigste (160/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit — het object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, — plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een woonlaag in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag (optioneel) op de — tweede verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-A, appartementsindex 12**; ———
13. Het appartementsrecht, uitmakende het één honderd vijf en zestig/dertien duizend vier — honderd twee en negentigste (165/13.492^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit — het object en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, — plaatselijke aanduiding nog niet bekend, met een woonlaag in de kelder, een woonlaag — op de begane grond, een woonlaag op de eerste en een woonlaag (optioneel) op de — tweede verdieping, kadastraal bekend **gemeente Hoorn sectie D complexaanduiding 7865-A, appartementsindex 13**. ———
- De appartements-eigenaar is gerechtigd tot alle appartementsrechten. ———
3. **Vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars** ———
- De gerechtigde: ———



- 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: _____

van toepassing zijn 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 een akte verleden — op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te _____ Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van het Landelijk — Openbaar Register op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160.

4. **Uitwerking modelreglement** _____

Artikel 8 _____

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld. _____

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in — oppervlakte (BVO) van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten. _____

Artikel 27, lid 1 _____

De bestemming voor de appartementsrechten met indexnummers A-1, A2, A4 tot en — met A13 is woning. De bestemming voor het appartementsrecht met indexnummer A3 — is parkeerplaats en berging. _____

Artikel 46, lid 2 _____

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars "Hoofdsplitsing Holenkwartier — Fase 1B" te Hoorn. _____

De vereniging is gevestigd te Hoorn, doch kan elders kantoor houden. _____

Artikel 51, lid 2 _____

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt dertien duizend — vier honderd twee en negentig (13.492). Het aantal stemmen dat ieder van de — eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt — overeen met de teller van de in artikel 8 lid 1 genoemde breuken. _____

5. **Wijzigingen en/of aanvullingen modelreglement** _____

Artikel 10 _____

Aan artikel 10 wordt het volgende lid toegevoegd: _____

"10.5. In afwijking van het hiervoor in lid 10.1 en lid 10.2 bepaalde en het hierna in — artikel 11 bepaalde zullen alle in lid 10.2 genoemde kosten waaronder die van — onderhoud, gebruik, behoud, reparatie, vervanging en vernieuwing van zaken — behorende bij: _____

- a. *het appartementsrecht met de indexnummer A1, uitsluitend worden — gedragen door de eigenaar van dat appartementsrecht; _____*
- b. *het appartementsrecht met indexnummer A2, uitsluitend worden — gedragen door de eigenaar van dat appartementsrecht. _____*
- c. *het appartementsrecht met indexnummer A3 (de kelder), uitsluitend — worden gedragen door de eigenaar van dat appartementsrecht (onder — welke zaken ondermeer wordt begrepen het kelderdak, de kelderbak, de —*



verlichting in de kelder, het toegangshek en de afwerklagen in de kelder – en de sprinklerinstallatie met bijbehorende zaken); _____

d. ieder van de appartementsrechten met de indexnummers A4 tot en met A13 uitsluitend worden gedragen door de eigenaar van het _____ desbetreffende appartementsrecht als ware er sprake van een _____ grondgebonden woning. _____

De hoogte van de bijdrage van de door de Eigenaars aan het reservefonds – verschuldigde bijdragen zal worden bepaald met inachtneming van het in dit – Artikel 10.5 bedoelde bepalingen. _____

In afwijking van het hierna in artikel 56 bepaalde worden besluiten betreffende de hiervoor bedoelde kosten uitsluitend genomen door de eigenaar van het – appartementsrecht op wie die kosten betrekking hebben. _____

De kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van de fundering, de – kosten van verzekering en de overige kosten in de hoofdsplitsing worden door alle eigenaren gedragen overeenkomstig de hiervoor in artikel 10.1 bedoelde – breukdelen. Besluitvorming over deze kosten zal plaatsvinden – overeenkomstig het in artikel 56 bepaalde.” _____

Artikel 11.1

De eerste vier regels van artikel 11.1 worden vervangen door de navolgende tekst: _____

“Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en – voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen en met inachtneming van het in artikel 10 lid 5 – bepaalde, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder – meer gerekend:” _____

Aan artikel 20 wordt een lid 3 toegevoegd: _____

“20.3 Op de begane grond van het Gebouw ligt een gemeenschappelijk dek. De – overeenkomstig het inrichtingsplan aangebrachte dekinrichting (planten, – hagen en gevelgroen) moeten in stand worden gehouden. De kosten van het – onderhoud en vervanging van de dekinrichting worden gedragen door de – eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A1, A2, A4 tot – en met A13 naar evenredigheid van ieders breukdeel. In afwijking van het – hierna in artikel 56 bepaalde worden besluiten betreffende de hiervoor – bedoelde kosten genomen door de eigenaren van genoemde – appartementsrechten. Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor – elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen – met de teller van de in artikel 8 lid 1 genoemde breuken.” _____

Artikel 21

Aan artikel 21 wordt een lid 5 toegevoegd: _____

“21.5 Op de begane grond van het Gebouw worden drie (3) gemeenschappelijke – fietsenbergingen gerealiseerd. Op de aan deze akte te hechten – splitsingstekening zijn die aangegeven met “fietsenberging A”, “fietsenberging – B” en “fietsenberging C”. Uitsluitend de eigenaren van de (nog te realiseren) – (onder) appartementsrechten met de indexnummers A4, A5, A6, A14, A15, –



A18, A20, A21, A22, A26, A27, A28, A32 en A33 mogen gebruik maken van —
 “fietsenberging A”. Uitsluitend de eigenaren van de appartementsrechten met —
 de indexnummers A7, A8, A16, A17, A19, A23, A24, A25, A29, A30, A31, A34 —
 en A35 mogen gebruik maken van “fietsenberging B”. Uitsluitend de —
 eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A9, A10, A11, —
 A12, A13, A36 tot en met A69 mogen gebruik maken van “fietsenberging C”. —
 De kosten van iedere berging worden gedragen door de eigenaren van de —
 appartementsrechten die op grond van het vorenstaande gebruik van die —
 berging mogen maken, ieder voor een gelijk deel. In afwijking van het hierna —
 in artikel 56 bepaalde worden besluiten betreffende de hiervoor bedoelde —
 kosten uitsluitend genomen door de eigenaren van de appartementsrechten —
 die gebruik van de berging mogen maken, waarbij iedere eigenaar één stem —
 heeft. —

Aan artikel 21 wordt een lid 6 toegevoegd: —

“21.6 De op de platte daken aangebrachte groene dakbedekking moet in stand —
 worden gehouden.” —

Aan artikel 24 wordt een lid 6 toegevoegd: —

“24.6 Het is de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A9 —
 tot en met A13 toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de —
 Vergadering een dakopbouw aan te brengen, mits die dakopbouw gelijk is aan —
 de meerwerkopties die worden aangeboden tijdens de bouw.” —

Aan artikel 24 wordt een lid 7 toegevoegd: —

“24.6 Tijdens de bouw van het Gebouw is het, in afwijking van het vorenstaande, —
 zonder toestemming van de Vergadering voor een Eigenaar toegestaan om —
 voorzieningen, doorvoeren en wijzigingen met betrekking tot zijn Privé- —
 gedeelte aan te (laten) brengen.” —

Aan artikel 25 wordt een lid 4 toegevoegd: —

“25.4 In de buitengevels van de dekwoningen met indexnummers A4 tot en met A13 —
 worden kabels verankerd ten behoeve van de verlichting van de naastgelegen —
 openbare weg. Het is niet toegestaan om deze kabels te verwijderen.” —

Aan artikel 27 wordt een lid 6 toegevoegd: —

“33.7 Het is niet toegestaan om op de begane grond in de buitenruimte van de prive —
 gedeelten een hek of haag te plaatsen met een hoogte van meer dan zestig —
 (60) centimeter.” —

6. Benoeming —

De te Hoorn gevestigde en aldaar aan de Nieuwe Steen 3 (1625 HV) kantoorhoudende —
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Zeeman de Vries** —
Vastgoedmanagers B.V. ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer —
 37134731 wordt bij deze benoemd tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van —
 eigenaars. —

7. 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. —



Recht van opstal

Het object is belast met het eerder genoemde recht van opstal gevestigd bij akte op twaalf — november tweeduizend twintig voor mij, notaris, verleden, welke akte bij afschrift is — ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de — openbare registers op twaalf november tweeduizend twintig in Hypotheken 4 deel 79638 — nummer 198. In die akte staat ondermeer het volgende woordelijk vermeld: —

A. DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder: —

1. **"Eteck"**: Eteck Warmte Eekhoorn B.V.; —
2. **"Eigenaar"**: de gerechtigde(n) tot het Registergoed, thans Holenkwartier Hoorn — B.V. en Zeeman Real Estate B.V. in hun hoedanigheid van enig vennoten van de — vennootschap onder firma: V.O.F. Terra Marique; —
3. **"Opstaller"**: de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht; —
4. **"Opstalrecht"**: het ingevolge deze akte te vestigen opstalrecht; —
5. **"Partijen"**: de Eigenaar en Eteck; —
6. **"Registergoed"**: de kadastrale percelen gemeente Hoorn sectie D nummers: —

Enzovoorts —

op welke percelen een (nieuwbouw)project, genaamd "Holenkwartier" te Hoorn, zal worden gerealiseerd omvattende grondgebonden woningen (hierna aangeduid als: **Woningen**) alsmede appartementsgebouwen omvattende woningen en — commerciële ruimten (hierna aangeduid als: **Appartementsrechten**). —

7. **"Installatie"** —
 - de inrichting voor transport en distributie van warmte (bestemd voor — ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, bestaande uit onder meer - de — bodemwarmtewisselaar gelegen in het Registergoed, dat is/wordt — aangebracht voor winning en doorgifte van warmte; —
 - een warmtepomp met boilervat, aangesloten met losneembare koppelingen — aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan — het vloerverwarmingsinstallatie van de op het Registergoed te realiseren — Woningen en Appartementsrechten; —
 - een photovoltaïsch installatie op het dak van de op het Registergoed te — realiseren Woningen en Appartementsrechten, alsmede de daarmee — verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig — toebehoren, welk Installatie bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie — van het energieverbruik van voormelde warmtepomp en het zich in de op het — het Registergoed te realiseren Woningen en Appartementsrechten — bevindende ventilatiesysteem. —

Zulks met inachtneming van het aan deze akte als bijlage – en met een afschrift — van de akte mee in te schrijven - in de Openbare Registers gehecht — principeschema. —

B. OVEREENKOMST; VESTIGING OPSTALRECHT

Enzovoorts —



F. OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van dertig (30) jaar na de oplevering van de desbetreffende individuele Woning of Appartementsrecht, met dien verstande dat het Opstalrecht pas eindigt nadat de Overnamesom als bedoeld in artikel 2 van deze bepaling is voldaan.
2. Het Opstalrecht kan worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht worden opgezegd indien de tussen de Eigenaar en de Opstaller te sluiten/gesloten leverings- casu quo gebruiksovereenkomst met betrekking tot de Installatie eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid 2 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.
3. Indien Eigenaar voornemens is het Opstalrecht op de in lid 2 genoemde gronden rechtsgeldig te beëindigen, heeft Eigenaar de plicht de Installatie van Eteck te kopen voor de Overnamesom zoals bedoeld in artikel 1.10. De Eigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van de Installatie aan de Eigenaar, het beheer van de Installatie zelf te (doen) verzorgen.
Het Opstalrecht kan door Eigenaar niet eerder beëindigd en/of ontbonden worden dan na betaling van de Overnamesom zoals bedoeld in artikel 1.11.
4. Eigenaar is ermee bekend dat Eteck een financieringsarrangement heeft of mogelijk zal hebben bij een nader te noemen bank ("**de Bank**") waar ook de Installatie onder valt. Mede ter waarborging van de continuïteit van de levering van de Installatie geldt in het geval dat Eigenaar voornemens is het Opstalrecht te beëindigen, het navolgende.
5. Eigenaar zal, indien zij voornemens is het Opstalrecht conform het bepaalde in dit artikel te beëindigen, de Bank schriftelijk informeren omtrent zijn voornemen.
6. De Bank heeft na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende zestig (60) kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van Eteck, inclusief het Opstalrecht, zal treden ("het Instaprecht"). Indien de Bank gebruik maakt van het Instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen uiterlijk twee maanden worden geëffectueerd.
Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een partij die - zelf - of middels inschakeling van een exploitant - beschikt over aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;
- beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Installatie zoals omschreven in de relevante



- overeenkomsten niet in gevaar komt; _____
- er voor instaat jegens Eigenaar dat zij alle relevante overeenkomsten zal _____
nakomen. _____
7. Het Instaprecht komt de Bank ook toe indien de Bank op enig moment haar _____
hypotheekrecht uitoefent. _____
 8. De Bank staat vanaf het moment dat zij aan Eigenaar kenbaar heeft gemaakt haar
Instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van de rechten en —
verplichtingen aan de door de Bank aan te wijzen derde in voor de naleving van —
alle rechten en verplichtingen uit de relevante overeenkomsten. _____
 9. Eigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking voor de overdracht van alle —
rechten en plichten uit de relevante overeenkomsten middels contractsovername
ex artikel 6:159 BW dan wel – naar keuze van de Bank – verplicht zich tot het —
aangaan van nieuwe overeenkomsten met de door de Bank aangewezen derde en
zal – voor zover noodzakelijk – medewerking verlenen aan de overdracht van het —
Opstalrecht. _____
 10. De Overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de Installatie. —
De boekwaarde van de Installatie wordt bepaald door de initiële _____
investeringswaarde van de Installatie vermeerderd met de gedurende de _____
Exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van 30 jaar lineair af —
te schrijven met inachtneming van een restwaarde van 10% zoals opgenomen in —
de Exploitatieovereenkomst. Indien en voor zover Eteck additionele investeringen —
aan de Installatie doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van de Installatie bij —
eindigen, beëindiging en/of ontbinding van de Exploitatieovereenkomst hoger is —
dan conditieniveau 3, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde —
van deze additionele investeringen op basis van door Eteck te overleggen facturen
in de boekwaarde wordt verdisconteerd. _____
 11. Partijen komen overeen dat indien de Eigenaar de Installatie koopt zoals bedoeld —
in artikel 1.3, de Overnamesom, althans het deel van de Overnamesom ter grootte —
van de vordering van de Bank op Eteck, uitsluitend bevrijdend kan worden betaald
aan de Bank. Indien de vordering van de Bank op Eteck kleiner is dan de _____
Overnamesom, dan wordt het restant uitbetaald aan Eteck. Na ontvangst van de —
Overnamesom door de Bank en ontvangst door Leverancier van de eventuele —
restantkoopsom, zal de Bank de op de Installatie en/of het Opstalrecht gevestigde —
hypotheek royeren en zullen Eteck en/of de Bank medewerking verlenen aan de —
beëindiging van het opstalrecht. _____
 12. Het bepaalde in artikel 1.4 t/m 1.11 moet worden aangemerkt als onherroepelijk —
en onvoorwaardelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 BW ten —
gunste van de Bank. _____

Verwijdering Installatie. Vergoeding bij einde Opstalrecht _____

Artikel 2 _____

1. Eigenaar en Eteck zijn overeengekomen dat Eigenaar en/of haar rechtsopvolger(s)
de Installatie, behoudens in het geval de exploitatieperiode zal worden verlengd, —
nu reeds voor alsdan koopt van Eteck en/of haar rechtsopvolgers tegen de afloop —



van de exploitatieperiode tegen een koopprijs ter grootte van de Overnamesom —
van de Installatie, vast te stellen conform de in artikel 1.10 weergegeven —
berekening. Het Opstalrecht eindigt niet eerder dan na betaling van de —
Overnamesom. —

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht —

Artikel 3 —

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen —
en te gaan van en naar de Installatie ten behoeve de Opstaller, diens —
rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de —
verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te —
oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid —
om in of op het Registergoed ten behoeve van de Installatie kabels, leidingen en —
bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende —
werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Installatie. —
2. De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar —
geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde
werkzaamheden. —

Gebruik —

Artikel 4 —

1. Indien en voor zover niet tussen partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de —
onderhavige akte, zal de locatie van de Installatie in overleg tussen de Eigenaar en
de Opstaller worden vastgesteld. —
2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast de Installatie, gerechtigd tot —
het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, —
onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, —
leidingen en bijbehorende voorzieningen. —
3. Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan de —
Installatie, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald. —

Beperkingen voor Eigenaar —

Artikel 5 —

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen —
handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht
zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de Installatie gevaar zou lopen.
Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen: —
 - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van —
goederen; —
 - b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van —
ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het
maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen —
van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het —
(doen) planten van diepwortelende bomen en planten. —

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden —
verbonden. —



2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 — bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van de Installatie naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar — casu quo diens rechtsopvolgers.
3. De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien:
 - a. de Eigenaar het dak van zijn Woning of Appartementsrecht wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak wil (doen) uitvoeren;
 - b. de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn Woning of Appartementsrecht, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de Installatie.
4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende — vermogens- of prestatievermindering van de Installatie tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller — voorwaarden worden verbonden.

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstaller niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.
2. De in lid 1 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de navolgende gevallen:
 - a. een levering / vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen en/of
 - b. een levering / vervreemding aan de hypotheekhouder en/of een door de hypotheekhouder aan te wijzen derde indien de hypotheekhouder gebruik wenst te maken van de zo genoemde instaprechten zoals nader uitgewerkt in artikel 1.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen



- uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 —
vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking. —
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te —
dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve —
verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. —
 3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen —
niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen
hierbij bij wijze van kettingsbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook —
zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die —
bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij —
overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere —
Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van vijfentwintigduizend euro
(€ 25.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en
overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen. —

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De Eigenaar en Eteck komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven -
erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid. —

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de —
Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed —
(als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo de Installatie (als —
heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu
quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstaller in te schakelen derden, —
om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie
met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang —
voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, —
alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een —
ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel kunnen —
dulden, na overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij —
beëindiging van het Opstalrecht.” —

WAARVAN AKTE is verleden te Heemstede op de datum in het hoofd van deze akte —
vermeld om veertien uur. —

De comparante is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar —
opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard in te stemmen met beperkte —
voorlezing van de akte en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn —
gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de —
comparante en vervolgens door mij, notaris. —

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.