

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

## SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

### BIZETSTRAAT 37 – 43 TE HEEMSKERK

Heden, acht maart tweeduizend zes, verscheen voor mij, mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris gevestigd te Heemskerk: de heer Erich Eduard Robert WIJK, werkzaam en domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk, [REDACTED]

ten deze op grond van de aan een op twee maart jongstleden voor mij, notaris, verleden akte tot levering in na te melden project gehechte onderhandse akte van volmacht handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Cornelis Johannes TERVOORT**, ondernemer, [REDACTED]

[REDACTED] bij het verlenen van deze volmacht handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van- en als zodanig op grond van het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Tervoort Holding B.V.**, statutair gevestigd te Bergen voormeld, kantoor- en bedrijfhoudende op het adres Mossellaan 124, 1934 RD Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen voormeld (Correspondentieadres Postbus 82, 1930 AB Egmond aan Zee), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordwest-Holland onder dossiernummer 37012677 en wel voor deze vennootschap in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van- en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend de statutair te Egmond-Binnen, gemeente Bergen voormeld, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **EME II B.V.**, kantoor- en bedrijfhoudende op gemeld adres Mossellaan 124, 1934 RD Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen voormeld met als correspondentieadres gemelde postbus, ingeschreven in voormeld handelsregister onder dossiernummer 37035134 en hierna ook te noemen: "vennootschap".

*De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:*

**A.** de vennootschap heeft in eigendom heeft het volgende registergoed, hierna te noemen: het registergoed, te weten:

het perceel grond gelegen aan de Bizetstraat in de wijk Oosterzij te Heemskerk bestemd voor de bouw van een gebouw bestaande uit vier woningen met bergingen en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK**, sectie **D** nummer **9923**, groot vier are tweeëntwintig centiare hierna te noemen: het registergoed;

door de vennootschap in eigendom verkregen ingevolge akte van levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopprijs, zeven maart tweeduizend zes voor een waarnemer van mij, notaris, verleden, van welke akte heden een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar, in deel 11547, nummer 87;

**B.** inzake voormeld registergoed zijn blijkens gemelde akte van levering ingevolge de overeenkomst welke bij die akte werd uitgevoerd met uitzondering van de artikelen 1, 2 sub b tot en met f, 1.3, 1.4., 1.10, 1.17, 2.2. sub b en 2.2. sub c van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk 2005", hierna genoemd: **Algemene Voorwaarden**, welke

- zijn vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heemskerk bij besluit van drieëntwintig november tweeduizend vier en

- zijn opgenomen in een akte dertig december tweeduizend vier voor mij, notaris verleden, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op eenendertig december tweeduizend vier, in register hyp 4, deel 11389, nummer 167;

- dienen te worden nageleefd en voor zover mogelijk en nodig te worden gevestigd als erfdienstbaarheden dan wel als kwalitatieve rechten of verplichtingen ten laste of ten behoeve van bedoelde onder- en bijgelegen grond en ten laste en ten behoeve van het aangrenzende terrein en zij zullen, voor zover niet als erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting gevestigd, bij iedere vervreemding aan rechtsopvolgers moeten worden opgelegd als persoonlijke verplichtingen met het beding dat iedere nieuwe rechtverkrijgende bij een volgende overdracht op zijn beurt hetzelfde zal stellen, als hiervoor in deze alinea is gesteld,

een en ander op straffe van de bij die algemene voorwaarden vastgestelde boete(n), en voor zover daarbij geen boete(n) is/zijn vastgesteld op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van tweeëntwintigduizend vijfhonderd euro (€22.500,--) ten behoeve van de gemeente bij overtreding of niet naleving, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke aktie nodig zal zijn.

**C.** ten aanzien van voormeld complex van vier woningen cum annexis worden eventueel in afwijking van casu quo in aanvulling op de hiervoren vermelde Algemene Voorwaarden in verband met de ligging van dat complex ten opzichte van de (voorgenomen) bebouwing op de aangrenzende bouwblokken en de aangrenzende, aan de gemeente Heemskerk in eigendom verblijvende dan wel door de gemeente Heemskerk in eigendom te verkrijgen grond, zo nodig en voor zoveel mogelijk en eventueel reeds nu voor alsdan en voor zover nog niet eerder geschied zowel ten behoeve als ten laste van voormeld in na te melden splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed dan wel de bij die splitsing te ontstane appartementsrechten en

wel onder de opschortende voorwaarde van levering van alle appartementsrechten inzake voormeld gebouw cum annexis gevestigd de erfdiensbaarheden bedoeld bij Artikel 1.14 van gemelde "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk 2005", terwijl eventueel verder van toepassing zal zijn het opstalrecht bedoeld in Artikel 1.15 van die algemene voorwaarden inzake palen, kabels en leidingen, alsmede de bij Artikel 1.16 van die voorwaarden bedoelde gedoogplicht inzake openbare voorzieningen zoals hierna verder omschreven;

**D.** verder worden eventueel in afwijking van-, aanvulling op- of tengevolge van het gestelde in de genoemde Algemene Voorwaarden, bij bedoelde akten tot levering in verband met de ligging van de aangrenzende kavels van het bouwplan waartoe het registergoed behoort en de daarop te stichten opstallen zo nodig en voor zover nog niet eerder geschied ten behoeve en ten laste van het registergoed dan wel, voor zover mogelijk, de bij gemelde splitsing te onstane appartementsrechten - en wel onder de opschortende voorwaarde van levering van alle appartementsrechten inzake voormeld gebouw cum annexis - en de overige kavels van het bouwplan erfdiensbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen gevestigd en bijzondere bepalingen opgenomen inzake/dan wel met de navolgende strekking:

**licht:**

inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben binnen twee meter van het verkochte;

**overbouw:**

inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (waaronder begrepen die betreffende eventueel tot het huidige bouwplan behorende mogelijkheden tot uitbouw) gedeeltelijk in-, op- of boven het verkochte worden gesteld, dan wel dat versnijdingen van funderingen of leidingen gedeeltelijk in het verkochte aanwezig zijn;

**gootrecht:**

inhoudende de verplichting om te dulden dat schoon en vuil water wordt afgevoerd door de bij de bouw van de opstallen aan te leggen goten, buizen en putten;

**nutsvoorzieningen en andere voorzieningen:**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te gedogen dat door en voor rekening van de gemeente Heemskerk dan wel enig nutsbedrijf, op aan of boven voormeld registergoed en/of de daarop te realiseren of gerealiseerde bebouwing zoveel en zodanige panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, gas, centrale antenne-inrichting, elektriciteit, telefoon, riolering of andere openbare doeleinden, verkeers- en straatnaamborden worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente dan wel het betreffende nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten; omtrent de plaats en de wijze waarop aan de gedoogplicht moet worden voldaan, zal overleg plaatsvinden met de betrokken verkrijger;

ook dient de verkrijger te gedogen dat in de nabijheid van zijn perceel eventueel bouwwerken van (andere) nutsbedrijven worden aangebracht;

**voetpad:**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf casu quo de gezamenlijke eigenaren van voormeld in appartementsrechten te splitsen complex om te dulden dat het gedeelte van voormeld registergoed wat is bestemd om te dienen tot voetpad om te komen van- en te gaan naar de openbare weg, mede zal worden gebruikt door alle overige (toekomstige) eigenaren en gebruikers van de desbetreffende woningen (heersende erven) die aan het pad grenzen en daarvan door de ligging van hun woningen cum annexis gebruik kunnen maken, waarbij:

- het pad mag worden gebruikt te voet of met een rijwiel of ander klein voertuig aan de hand dan wel met een brommobiel en het pad vrij zal moeten worden gehouden van obstakels welke een onbelemmerde doorgang verhinderen;
- het onderhoud van het pad ten laste komt van de eigenaren van de heersende en dienende erven die een recht op gebruik van het pad kunnen uitoefenen, ieder voor een gelijk deel;

**alle zodanige verplichtingen:**

waardoor de toestand, waarin de woningen zich over en weer na afbouw van het bouwplan zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie. Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen van de Wet, daaronder begrepen de regels van het burencrecht en de bepalingen inzake bouwvergunningen.

**E.** Tenslotte worden in verband met de aan de kopgevels van de eindwoningen van de aan voormeld registergoed grenzende woningblokken te verrichten onderhouds- of vervangingswerkzaamheden inzake bijvoorbeeld boeidelen en kozijnen ten laste van het registergoed of de daaruit door na te melden splitsing in appartementsrechten te ontstane appartementsrechten - en wel onder de opschortende voorwaarde van levering van alle appartementsrechten inzake voormeld gebouw cum annexis voor zover nodig en voor het geval nodig en nog niet eerder geschied - kosteloos (zowel ten aanzien van de vestiging als uitoefening) gevestigd al zodanige rechten (in de vorm van erfdiensbaarheden en/of zo nodig kwalitatieve verplichtingen) om die werkzaamheden uit te kunnen voeren, waaronder het zo nodig betreden van het complex en het opstellen daarop van de voor bedoelde werkzaamheden benodigde hulpmiddelen (steigers, stellingen, ladders en dergelijke) een en ander op de minst bezwarende wijze.

**De comparant, handelende als gemeld, verklaarde verder**

In verband met het vorenstaande bij deze over te gaan tot de splitsing van het hiervoren vermelde registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en daarbij een reglement vast te stellen als bedoeld in de artikelen 111 en 112 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waartoe het betreffende complex in de zin van artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is uitgelegd in een plan van

alle bouwlagen, bestaande uit een blad welk plan aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op twintig februari tweeduizend zes;

die daarbij heeft vastgesteld de volgende complexaanduiding, te weten:

**GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9947-A.**

De aanvraag tot het vaststellen van bedoeld complexnummer is op verzoek van de vennootschap door de gemeente Heemskerk, ten tijde van het indienen van die aanvraag nog rechthebbende tot de in de splitsing te betrekken grond, ingediend.

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld complex die bestemd zijn om (tezamen) als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 4 (doorlopend).

Voormeld nog te bouwen complex van vier woningen over twee bouwlagen met bergingen en individuele verwarmingsinstallaties op aardgas, een en ander hierna ook aangeduid met "de gemeenschap" en

kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9923, groot vier are en tweeëntwintig centiare,

zal in verband met gemelde voorgenomen verkoop omvatten de navolgende appartementsrechten, alle kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9947-A,**

met de hierna volgende appartementsindices en rechtgevende op de daarbij behorende, hierna omschreven aandelen in de gemeenschap met de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de betreffende afzonderlijke privé-gedeelten

te weten:

- 1.** het appartementsrecht met appartementsindexnummer **1**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond (thans in verband met de bouw bekend als *bouwnummer 17* van het betreffende bouwplan) met twee buitenruimten en in pandige berging, (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 41, 1964 BW Heemskerk;**
- 2.** het appartementsrecht met appartementsindexnummer **2**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de verdieping gelegen woning (thans in verband met de bouw bekend als *bouwnummer 18* van het betreffende bouwplan) met een buitenruimte (balkon) en afzonderlijke berging op de begane grond (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 43, 1964 BW Heemskerk;**
- 3.** het appartementsrecht met appartementsindexnummer **3**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond (thans in verband met de bouw bekend als *bouwnummer 15* van het betreffende bouwplan) met twee buitenruimten en in pandige berging, (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 37, 1964 BW Heemskerk;**
- 4.** het appartementsrecht met appartementsindexnummer **4**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de verdieping gelegen woning (thans in verband met de bouw bekend als *bouwnummer 16* van het betreffende

bouwplan) met buitenruimte (balkon) en afzonderlijke berging op de begane grond (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 39, 1964 BW Heemskerk**; zodat onder meer gemeenschappelijk zullen blijven, de toegangen, de entree met trappenhuis, werkkast en postkasten alsmede de tot het complex behorende gedeelten van de omliggende paden.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- de splitsing in appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen en deze splitsing te doen plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van deze akte op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar;
- te bepalen dat als reglement bedoeld in de artikelen 111 en 112, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden de bepalingen van het "MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN" (met uitzondering van die vermeld onder "annex 1"), ontworpen door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register 4, deel 6479, nummer 30, en zoals nader aangevuld, hierna te noemen "modelreglement"; voorts zijn van toepassing de navolgende, in aanvulling op het modelreglement gemaakte en eventueel daarvan afwijkende bepalingen, in welke bepalingen - als daarin artikelen worden vermeld - bedoeld zijn de artikelen van het modelreglement:

### Artikel 2

1. Gelet op het in het modelreglement in **artikel 2, lid 1** bepaalde zullen de eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten op grond van de koop-/ en aanneemsommen (gebaseerd op de vloeroppervlakten waarbij betrokken de oppervlakten van de balkons omdat zij een direct bestanddeel van het gebouwde uitmaken) voor de navolgende gedeelten in de gemeenschap gerechtigd zijn:
  - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 1** (tezamen) voor negentien/drieëntachtigste (19/83ste) aandeel;
  - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 2** (tezamen) voor tweeëntwintig/drieëntachtigste (22/83ste) aandeel;
  - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 3** (tezamen) voor twintig/drieëntachtigste (20/83ste) aandeel;
  - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 4** (tezamen) voor tweeëntwintig/drieëntachtigste (22/83ste) aandeel;

2. Voor de kosten van water- en energieverbruik (gas en electriciteit) ter zake van elke woning cum annexis worden de afzonderlijke eigenaren ieder individueel via eigen meetinstallaties aangeslagen.

**Artikel 4**

Een eventueel overschot aan voortschotbijdragen zoals vermeld in artikel 4 lid 3 zal niet aan de eigenaars worden uitbetaald maar worden opgenomen in een algemeen reservefonds.

**Artikel 5**

In aanvulling op artikel 5 wordt bepaald dat zolang de vergadering een voorschotbijdrage voor een boekjaar nog niet heeft vastgesteld de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdrage zullen moeten voldoen; deze aldus verschuldigde voorschotbijdragen zullen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van artikel 5 vastgestelde (nieuwe) voorschotbijdragen.

**Artikel 6**

Het minimum bedrag bedoeld in lid 1 wordt bij deze in plaats van het daar bedoelde bedrag gesteld op VIJFTIG EURO (€50,--)

**Artikel 8**

Aan lid 1 van artikel 8 wordt nog het hierna volgende toegevoegd, luidende:

" De hiervoren in dit artikel bedoelde verzekeringen dienen in te gaan uiterlijk op de datum waarop de eerste prive-gedeelten in de gebouwen inzake een flatwoning cum annexis of de algemene ruimten ter eerste bewoning/ingebruikname zullen zijn of kunnen worden opgeleverd. "

**Artikel 11**

Met het in de eerste zin van artikel 11 genoemde gebruik wordt bedoeld mede-gebruik.

**Artikel 12**

Aan artikel 12 lid 1 wordt de navolgende zin toegevoegd, luidende:

"Op grond hiervan mogen geen voertuigen (auto's, fietsen) worden geparkeerd of opgesteld op de toegangen."

**Artikel 13**

Aan lid 2 van artikel 13 wordt toegevoegd

" Het aanbrengen van zendinstallaties, schotelantennes en andere installaties voor zend- en/of ontvangstapparatuur, alsmede voor lichtreclames of andere beeld- en/of geluidsdragers aan de gevels van het complex is niet toegestaan en aan de straatzijde van het complex mogen geen bouwsels, waaronder kasten, kisten, schuttingen, hekwerken en dergelijke of andere getimmerten van welke aard, materiaal en vorm dan ook hoger dan een meter worden aangebracht.

Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen in eerste aanleg uitsluitend volgens de door de vervaardiger van het complex en daarna uitsluitend overeenkomstig de daarvoor door de vergadering gestelde normen en regelen (wat betreft constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht;

iedere eigenaar/gebruiker is gehouden het betreffende behoorlijk te onderhouden. "

#### **Artikel 14**

Aan artikel 14 worden toegevoegd de **leden 2, 3 en 4**, luidende:

- "2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur bevoegd de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en) respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien (een) zodanige wand(en) casu quo vloer(en) niet is/zijn aangebracht – verwijderd te houden, met dien verstande dat ingeval deze scheidingswand(en) casu quo vloer(en) een dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering de toestemming van de vergadering behoeft.
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar of diens rechtsopvolger geen eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten, in welk geval de eigenaar of diens rechttopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé-gedeelte(n) te brengen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekening door het (doen) (her-)plaatsen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) in een zo mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden casu quo vloeren van genoemde privé-gedeelten. Van het verwijderen van (een) dergelijke scheidingswand(en) casu quo vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) casu quo vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids)isolatie. Zowel de betreffende eigenaar als diens rechtsopvolger(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het vorige lid bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij één gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing tot de in het vorige lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) casu quo vloer(en) verlenen.
4. Een reeds verleende toestemming of ontheffing zoals in de hiervoren toegevoegde leden 2 en 3 bedoeld kan – tenzij anders bepaald, bijvoorbeeld indien onherroepelijk verleend of voor het geval dat tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/eigenaren of gebruiker(s) zou leiden worden ingetrokken. "

#### **Artikel 17**

Aan **lid 1** van artikel 17 wordt nog het navolgende toegevoegd luidende:

"Het ingebruiknemen-/geven van een privé-gedeelte is niet afhankelijk van de toestemming van de vergadering van eigenaars, met dien verstande dat ten



aanzien van het in gebruik geven het in hoofdstuk H van dit reglement bepaalde in acht dient te worden genomen."

De bestemmingen van de privé-gedeelten van de bij deze akte onstane appartementsrechten zoals bedoeld bij artikel 17 **lid 4** van het modelreglement zijn de bestemmingen die voortvloeien uit de hiervoren sub **1** tot en met **4** vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten, mitsdien tot woningen met bijbehorende bergingen en buitenruimten; de in dat lid bedoelde eventuele toestemming tot afwijking is mede afhankelijk van de vigerende bepalingen van de gemeente Heemskerk en kan door de vergadering van de vereniging van eigenaars worden verleend onder door haar te stellen voorwaarden; overigens kan een verleende toestemming door de vergadering om haar moverende redenen weer worden ingetrokken tenzij de toestemming onherroepelijk werd verleend dan wel intrekking tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/gebruiker zou kunnen leiden. Zonder bedoelde toestemming is het evenmin niet toegestaan veranderingen aan het gebouw aan te brengen die de hechtheid daarvan in gevaar zou kunnen brengen of het architectonisch uiterlijk zou kunnen wijzigen.

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

In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Het is de eigenaren en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die niet daartoe bestemd zijn.

De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

**Lid 5** van artikel 17 wordt als volgt gewijzigd:

" De vloerbedekkingen van de privé-gedeelten dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Indien een eigenaar in zijn privé-gedeelte (woning) met uitzondering van de sanitaire ruimten min of meer harde vloerbedekkingen zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke heeft aangebracht dient hij op eerste verzoek (per aangetekende brief) van het bestuur – zulks naar aanleiding van klachten, - een in zijn opdracht en voor zijn rekening opgemaakt rapport van een deskundige te overleggen waarin wordt aangetoond dat de contact-geluidsisolatie van de kale vloer inclusief de aangebrachte min of meer harde vloerbedekking een waarde bereikt van "Ico= 10 DB" of meer; voor het geval dat niet binnen twee (2) maanden na

dagtekening van voormeld verzoek via bedoelde rapportage kan worden aangetoond, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen één maand na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico de betreffende vloerbedekking te vervangen door een vloerbedekking die wel aan voormelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars van EENHONDERD EURO (€100,-) voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt. "

#### **Artikel 18**

Aan artikel 18 wordt toegevoegd **lid 7** luidende:

"7. De kosten van aanleg (voor zover niet reeds bij de bouw op grond van de koop- en aannemovereenkomsten geschied) en onderhoud van de erven, terrassen en/of eventuele tuinen of groenstroken op de terreinen behorende bij de privé-gedeelten van de op de begane grond gelegen appartementsrechten zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaren afzonderlijk.

#### **Artikel 20**

De eerste zin wordt genummerd als **lid 1** en aan dit artikel wordt **lid 2** toegevoegd luidende:

"2. Het voortbrengen van muziek en geluiden is niet toegestaan voor zover dit hinder en andere overlast veroorzaakt voor de eigenaren/gebruikers van (de privé-gedeelten van) de andere appartementsrechten. "

#### **Artikel 21**

Aan artikel 21 wordt nog toegevoegd lid 4 luidende:

"4. Alle zich in een privé-gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van (een) andere privé-gedeelte(n) zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoeld(e) privé-gedeelte(n). "

#### **Artikel 24**

Aan **lid 1** van artikel 24 wordt nog het volgende toegevoegd, luidende:

" Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het/de privé-gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en rechten aan (een) ander(en) in gebruik wordt/worden gegeven. "

Aan **lid 2** van artikel 24 wordt in verband met voormelde toevoeging aan lid 1 van dat artikel nog het volgende toegevoegd luidende:

" Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen. "

#### **Artikel 28**

In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 37 zevende lid".

#### **Artikel 29**

De boete bedoeld in artikel 29 wordt in plaats van door de vergadering van de vereniging van eigenaars bij deze reeds vastgesteld op EENDUIZEND EURO (€1.000,-).

Lid 3 van artikel 29 wordt aangevuld met de volgende zin: "De te verbeuren boeten zullen aan het reservefonds worden toegevoegd. "

### **Artikel 30**

Bij deze wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 **lid 1** van het modelreglement opgericht een vereniging van eigenaars zoals bedoeld bij artikel 124 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek genaamd:

"VERENIGING VAN EIGENAARS BIZETSTRAAT 37, 39, 41 en 43

HEEMSKERK, gevestigd te Heemskerk,

terwijl:

- in ieder geval tot en met de eerste vergadering als eerste voorzitter van de vereniging zal fungeren EME II B.V. voormeld; waarna (tijdens die eerste vergadering) de vergadering zelf in de voorzitter zal moeten voorzien;
- bij de eerste vergadering tevens het adres van de vereniging dient te worden vastgesteld;
- de vergaderingen van eigenaars worden zoals bedoeld bij artikel 33 **lid 1** van het modelreglement gehouden te Heemskerk of directe omgeving.

### **Artikel 32**

De tekst van lid 1 van artikel 32 wordt vervangen door de volgende, luidende:

"Er zullen bestemmingsreserves (het zogenaamde reservefonds) worden gevormd voor de bekostiging van het periodieke onderhoud aan/van het gebouw, de vervanging van daken, binnen- en buitenschilderwerk algemene ruimten en gemeenschappelijke zaken (mitsdien niet inzake de privé-gedeelten), bestrating, de toegangsdeuren, het toegangen, eventuele hekken en voor alle andere door de vereniging van eigenaars gewenste onderhouds- en vervangingskosten. "

### **Artikel 34**

Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 34, **lid 2** bedraagt **vier (4)**, te weten inzake elk der appartementsrechten betreffende een woning cum annexis **een (1)**

### **Artikel 38**

Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging zoals bedoeld bij artikel 38, **lid 2** van het modelreglement bedraagt **tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500,-)**.

Het maximum bedrag voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen is vereist zoals bedoeld bij artikel 38, **lid 5** van het modelreglement bedraagt

**vijfduizend euro ( €5.000,-)**.

### **Artikel 39**

Artikel 39 wordt geheel vervangen door de hierna volgende bepalingen luidende:

- "1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt en voor zover het niet overeenkomsten betreffen die betrekking hebben op het administratief

- beheer of op het technisch beheer en onderhoud.
2. De vergadering van eigenaars kan in ieder geval geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van de gebouwen cum annexis, behoudens het hierna in dit artikel bepaalde.
  3. De in het eerste en tweede lid bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden."

#### **Artikel 41**

De bij artikel 41, **lid 4** van het modelreglement bedoelde machtiging van de vergadering van eigenaars behoeft het bestuur slechts indien het belang de som van **eenduizend euro (€1.000,-)** te boven gaat.

Het in artikel 41, **lid 5** van het modelreglement bedoelde maximum bedrag waarvoor geen machtiging van de voorzitter van de vergadering van eigenaars nodig is bedraagt **tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500,-)**.

Aan artikel 41 wordt nog toegevoegd **lid 8** luidende

- "8. Het bestuur kan, voor zover aan het bestuur het beheer van gemeenschappelijke zaken is opgedragen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een (1) jaar na de algemene oplevering van de gebouwen cum annexis, behoudens in die gevallen waarin die verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden. "

#### **Artikelen 45 en 46**

Tenslotte wordt nog onder Hoofdstuk N het navolgende **artikel 45** toegevoegd, waardoor het huidige hoofdstuk N wordt gewijzigd in Hoofdstuk O en het huidige **artikel 45** wordt hernoemd in **artikel 46**, welk toegevoegde artikel 45 luidt als volgt:

" *Artikel 45*

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende de bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens) op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de **teller** wordt gevormd door het prijsindexcijfer van het kalenderjaar voor de aanpassing en de **noemer** door het prijsindexcijfer van het daaraan voorafgaande kalenderjaar.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op een meer recente tijdbasis,

dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen.  
De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S. "

### **Bedragen**

De hiervoren inzake de artikelen 29, 38 en 41 vermelde bedragen zijn voorlopig vastgesteld en zullen dienen te worden bekrachtigd dan wel zonodig (gedeeltelijk) worden gewijzigd bij de eerste vergadering, waarna wijziging van die bedragen mogelijk is conform de in het reglement vermelde wijze, terwijl voor de overige in het modelreglement in guldens vermelde bedragen de overeenkomende waarde in euro's moet worden gelezen (naar boven afgerond op hele euro's en voorzover hiervoren niet gewijzigd).

### **Ondersplitsing**

Ondersplitsing van een bij deze akte ontstaan appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.

### **Erfpacht- of opstalrecht**

Het vestigen van een erfpacht- of opstalrecht ten aanzien van een privé-gedeelte is niet toegestaan zonder medewerking van de andere eigenaren die aan het verlenen van de medewerking voorwaarden kunnen stellen.

### **Volmachten**

Van de aan de comparant verleende volmacht blijkt uit de aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht.

Tenslotte verklaarde de comparant, handelende als gemeld, bij deze volmacht te verlenen aan elk van de medewerkers van mij, notaris, om voormelde appartementsrechten voor en namens de vennootschap ingevolge de daartoe door haar te sluiten koop- en aannemingsovereenkomsten te verkopen en te leveren, zulks op haar kosten en op de bedingen en voorwaarden van die overeenkomsten en de daartoe op basis van die overeenkomsten op te stellen/opgestelde ontwerp-akte van levering, de betreffende koopsommen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen en de daartoe benodigde akte(n) en eventueel benodigde andere stukken te doen opmaken en voor zover nodig te doen verlijden en te tekenen.

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft deze verklaard vooraf van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.