

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

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN "BINNENHOF" HEEMSKERK

Heden, vier maart tweeduizend drie, 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 blijkens en op grond van de aan na te melden akte van levering gehechte
onderhandse akten van volmacht handelende als schriftelijk gevolmachtigde van
1. de Heer *John Hendrikus Jozef VAN NIMWEGEN*, [REDACTED]

die deze volmacht verstrekte voor zich als bestuurder van na te melden te Heemskerk
gevestigde stichting en als schriftelijk gevolmachtigde, waarvan blijkt uit het aan be-
doelde na te melden akte tot levering gehecht vergeleken afschrift van de daartoe strek-
kende onderhandse akte van volmacht getekend op tien december tweeduizend twee van
de Heer ***Albertinus Matheus KRAMER***, [REDACTED]

in zijn hoedanigheid van mede-bestuurder van bedoelde te Heemskerk gevestigde
stichting en als zodanig ten tijde van het geven van laatstgemelde volmacht met
genoemde Heer John Hendrikus Jozef VAN NIMWEGEN gezamenlijk bevoegd en op
grond daarvan tezamen rechtsgeldig vertegenwoordigende de statutair te Heemskerk
gevestigde stichting genaamd:

STICHTING KENNEMER WOONFEDERATIE, kantoorhoudende 1965 BE
Heemskerk, Jan Lighartstraat 5 (correspondentieadres Postbus 20, 1960 AA
Heemskerk), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en
Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34057863

en wel in verband met de uitvoering van het besluit van de Raad van
Commissarissen van de stichting genomen in haar vergadering gehouden te
Heemskerk op zestien december tweeduizend twee;

2. de Heer *Alexander Johannes Maria SCHOLTEN*, [REDACTED]

als gevolmachtigde krachtens de daartoe strekkende op veertien december tweeduizend twee getekende onderhandse akte van volmacht welke eveneens is gehecht aan vorenbedoelde akte tot levering, van

de Heer **Hubertus Cornelis MÖLLENKAMP**,

bij het geven deze volmacht handelende in zijn hoedanigheid van directeur van en op grond daarvan rechtsgeldig vertegenwoordigend de statutair te Amsterdam gevestigde stichting genaamd:

WONINGSTICHTING "PATRIMONIUM", kantoorhoudende 1101 CJ Amsterdam Zuidoost, Karspeldreef 2 (correspondentieadres Postbus 23031, 1100 DM Amsterdam Zuidoost), ingeschreven in voormeld handelsregister onder dossiernummer 33011256 en tezamen met voormelde te Heemskerk gevestigde stichting hierna ook genoemd: stichting.

De comparant, handelende als gemeld, verklaart:

- **dat** voormelde stichtingen tezamen in eigendom hebben, en wel de sub **1** genoemde stichting voor een onverdeeld twee/derde (2/3de) gedeelte en de sub **2** gemelde stichting voor een onverdeeld een/derde (1/3de) gedeelte het complex (thans in aanbouw) in hoofdzaak bestaande uit:

- het gebouw met tweeënvijftig (52) flatwoningen en een parkeergarage met hellingbaan voor drieënvijftig (53) auto's genaamd Buitenhof,
- het gebouw met eenenveertig (41) flatwoningen en een parkeergarage met hellingbaan voor eenenveertig (41) auto's genaamd Binnenhof,
- zevenenveertig buitenparkeerplaatsen en omliggende tuin cum annexis

een en ander gelegen aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, welk complex in verband met de verkoop van die elk van een individueel gestookte centrale verwarmingsinstallatie te voorziene drieënnegentig (93) flatwoningen cum annexis (waarvan de toewijzing geschied op grond van de thans vigerende regeling van de gemeente Heemskerk), het eigen karakter van de twee gebouwen en de ten dienste van het gehele complex gemeenschappelijk te blijven hoofdentree met wegen, parkeerplaatsen, omliggende tuin en verdere voorzieningen

dient te worden gesplitst in appartementsrechten en daartoe in verband met gemelde voor het gehele complex gemeenschappelijk te blijven zaken bij de zogenaamde "hoofdsplitsing" eerst is gesplitst in twee (2) appartementsrechten, tot welke twee appartementsrechten behoort:

Het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 2, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot het gebouw genaamd BINNENHOF gelegen aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk behorende, over vier (4) woonlagen verdeelde eenenveertig (41) woningen met buitenruimte (balkon), de bijbehorende, op de onder de laagste woonlaag van dat gebouw gelegen eerste bouwlaag gesitueerde, bij de woningen behorende bergingen en de tevens op die eerste bouwlaag gesitueerde parkeergarage

met hellingbaan en de bij de woningen behorende eenenveertig (41) parkeerplaatsen, het gemeenschappelijke binnenterrein, de entree met vide, lift-installatie en het trappenhuis met postbussen, de videfooninstallatie, de galerijen, de buitentrap en verdere aanhorigheden, uitmakende een vierduizend tweehonderdneuentwintig/tienduizend driehonderdzeventachtigste (4.229/10.387ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, hoofdzakelijk bestaande uit de gebouwen genaamd Buitenhof en Binnenhof met ondergrond, eigen entree, parkeergarages met totaal vierennegentig parkeerplaatsen, gemeenschappelijke tuin, zevenenveertig buitenparkeerplaatsen, toegangswegen, gemeenschappelijke hoofdentree en een gemeenschappelijke omliggende tuin,

ten tijde van de splitsing in appartemensrechten kadastraal bekend GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D nummer 9629 (afkomstig van de nummers 9545 gedeeltelijk, 6458 gedeeltelijk, 5911 gedeeltelijk, 6038 en 6035), groot een hectare vijftig centiare. De gronden van voormeld complex zijn door gemelde stichtingen, zoals voormeld respectievelijk voor een onverdeeld twee/derde gedeelte en een onverdeeld een/derde gedeelte in eigendom verkregen ingevolge de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op drieëntwintig december december tweeduizend twee, in register Hyp 4, deel 11148, nummer 25, van een afschrift van een akte van levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, twintig december tweeduizend twee voor een waarnemer van mij, notaris, verleden,

bij welke akte nog het hierna volgende werd bepaald, woordelijk luidende:

"Artikel 6. Algemene Voorwaarden, bijzondere lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden

1. Op de onderhavige overdracht en op het verkochte zijn van toepassing hoofdstuk 1, hoofdstuk 2, met uitzondering van de artikelen 1, 2.12 en 2.14 alsmede van hoofdstuk 3 de artikelen 3.1., 3.3. b. tot en met 3.3.h., 3.5., 3.6., 3.7., 3.13., 3.15. en 3.18, en voorts voor de hiervoren sub b omschreven gronden 3.19 en 3.20. van de "ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN VOOR GRONDEN VAN DE GEMEENTE HEEMSKERK (2000)", hierna (en eerder in deze akte) genoemd: **Algemene Voorwaarden**, welke
 - zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente bij besluit van dertig september negentienhonderd negennegentig en
 - zijn opgenomen in een akte zeven juli tweeduizend voor mr. A.P.M. van Commenée, notaris gevestigd te Heemskerk verleden, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op tien juli tweeduizend, in register 4, deel 10111, nummer 4;
2. De van toepassing zijnde bepalingen van de Algemene Voorwaarden dienen te worden nageleefd en worden bij deze voor zover mogelijk en nodig gevestigd als erfdienstbaarheden dan wel als kwalitatieve rechten of verplichtingen ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aangrenzende terrein en zij zullen, voor zover niet als erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting gevestigd, bij iedere vervreemding van het verkochte, zowel geheel als in gedeelten aan de rechtsopvolgers in de gehele dan wel gedeeltelijke eigendom 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 actie nodig zal zijn.

De comparant sub B, handelende als gemeld, verklaarde dat koper met al het in dit artikel 6 vermelde volledig bekend is, een exemplaar van gemelde Algemene Voorwaarden heeft ontvangen en het er namens koper in alle opzichten voor te houden, dat alle (zoals gemeld van toepassing verklaarde/zijnde) bepalingen daarvan in deze akte woordelijk opgenomen en op de onderhavige eigendomsoverdracht van toepassing zijn en koper bij deze jegens de gemeente te verbinden het betreffende getrouwelijk na te leven en bij een volgende eigendomsoverdracht aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.";

- **dat** de splitsing in voormelde twee appartementsrechten, (vorenbedoelde "hoofdsplitsing") is geschied bij akte heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar

en dat die splitsing en na te melden daarop met wijzigingen en aanvullingen van toepassing verklaarde modelreglement de eigenaren de bevoegdheid tot de onderhavige (onder)splitsing niet ontzegt of beperkt, terwyl

- een vergunning als bedoeld in Artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist omdat door de gemeente Heemskerk geen huisvestingsverordening is vastgesteld en

- er geen hypotheekhouders zijn die tot de (onder)splitsing in appartementsrechten schriftelijk toestemming dienen te verlenen;

- **dat** voormelde tengevolge van de hoofdsplitsing gemeenschappelijk te blijven zaken blijkens gemelde akte van splitsing (onder meer) bestaan uit:

de buitenhoofdentree naar de toegangswegen voor de parkeergarages en naar de wegen met parkeerstroken aan de voorzijde van de gebouwen met fietsenopstelplaats en ondergrondse vuilcontainers alsmede de aan de achterzijde van de gebouwen gesitueerde zevenenveertig buitenparkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners met omliggende tuin;

- **dat** bij voormelde akte inzake de hoofdsplitsing nog het hierna volgende, derhalve op het gehele complex "Buitenhof en Binnenhof" te Heemskerk van toepassing zijnde werd bepaald, woordelijk luidende:

"A. *Gelet op het in het modelreglement in artikel 2, lid 1, bepaalde zullen de (gezamenlijke) eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten voor de hiervoren gedeelten (breukdelen) in de gemeenschap gerechtigd zijn; in verband waarmee alle kosten die specifiek zijn toe te kennen aan alles wat buiten de bouwblokken is gelegen voor die breukdelen voor rekening van de (gezamenlijke) eigenaren van die appartementsrechten komen.*

- B. *De energiekosten van de openbare gedeelten (hiervoor onder "gemeenschappelijk te blijven zaken" nader omschreven) zijn in verband met het hiervoren onder A vermelde voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van het hele complex en wel voor elke eigenaar inzake een door bedoelde ondersplitsingen te ontstaan appartementsrecht voor een/drieënnegentigste (1/93ste) gedeelte, waarbij gezamenlijke eigenaren van een dergelijk appartementsrecht tezamen als één eigenaar worden beschouwd; mitsdien alle (gezamenlijke) eigenaren van het gebouw genaamd Buitenhof tezamen voor tweeënvijftig/drieënnegentigste (52/93ste) gedeelte en alle (gezamenlijke eigenaren) van het gebouw genaamd Binnenhof tezamen voor eenenveertig/drieënnegentigste (41/93ste) gedeelte.*
- C. *De (gezamenlijke) eigenaren van een gebouw zijn voor het hiervoren onder A bedoelde breukdeel inzake hun gebouw verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaren inzake het hele complex zijn met name die inzake verzekeringen en dergelijke; zulks met uitzondering van de kosten verbonden aan schoonmaakonderhoud van alle buiten de bouwblokken gelegen (openbare) gedeelten en die inzake tuinonderhoud, onderhoud van de buitenparkeerplaatsen, toegangswegen, fietsenopstelplaats, vuilcontainers en dergelijke, kortom de kosten van de voorzieningen die ten dienste van het gehele complex strekken en daardoor gemeenschappelijk dienen te blijven, welke kosten op dezelfde wijze dienen te worden omgeslagen zoals hiervoren onder B omschreven.*
- De kosten inzake de daktuin van het gebouw Buitenhof en het gemeenschappelijk binnenterrein in de Binnenhof komen uitsluitend voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van het betreffende gebouw, zoals in de betreffende akte van ondersplitsing te bepalen.";*
- welke in het hier geciteerde onder A bedoelde breukdelen zesduizend eenhonderd-achtenvijftig/tienduizend driehonderdzevenentachtigste (6.158/10.387ste) respectievelijk vierduizend tweehonderdneuentwintig/tienduizend driehonderdzevenentachtigste (4.229/10.387ste) bedragen.

Op grond van het vorenstaande verklaart comparant, handelende als gemeld, bij deze over te gaan tot de (onder)splitsing van voormeld appartementsrecht met indexnummer 2 in eenenveertig (41) appartementsrechten in de zin van Artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en daarbij een reglement vast te stellen als bedoeld in de Artikel 111 lid d en Artikel 112 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waartoe het betreffende complex in de zin van Artikel 109 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit vier (4) bladen waarvan exemplaren aan deze akte zijn gehecht.

Voormeld plan is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zevenentwintig februari tweeduizend drie onder handhaving van voormelde complexaanduiding

GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9635 A.

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld appartementsrecht die tezamen het bij deze akte (onder) te splitsen appartementsrecht vormen en in verband met het eveneens tot het complex behorende (onder) te splitsen appartementsrecht met indexnummer 1

aangeduid met het "omcirkelde" arabische cijfer 2 (twee), terwijl de gedeelten van het bij deze akte (onder) te splitsen appartementsrecht welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in de nieuwe appartementsrechten zal zijn begrepen) op dat plan zijn aangegeven en voorzien van de (doorlopende) arabische cijfers 55 (vijfenvijftig) tot en met 95 (vijfennegentig).

Voormeld bij deze akte (onder) te splitsen appartementsrecht waarvan de gemeenschap wordt gevormd door voorschreven onverdeeld vierduizend tweehonderdneuentwintig/tienduizend driehonderdzeventachtigste (4.229/10.387ste) aandeel in de eerder hiervoren omschreven gemeenschap (inzake het gehele complex) tevens inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het gebouw genaamd Binnenhof cum annexis waarin eenenveertig (41) flatwoningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in de parkeergarage met gemeenschappelijk binnenterrein,

zal omvatten de navolgende eenenveertig (41) appartementsrechten, alle kadastraal bekend

GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9635 A

met de hierna volgende appartementsindices en rechtgevende op de daarbij behorende, hierna omschreven, op de brutoverblijffoppervlakten van de woningen cum annexis gebaseerde onverdeelde aandelen in laatstomschreven gemeenschap (inzake het gebouw genaamd Binnenhof met aanbehoren), hierna te noemen: "de gemeenschap", met de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de betreffende afzonderlijke privé-gedeelten, te weten:

1. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder

bouwnummer 1, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 55;

2. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder

bouwnummer 2, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 56;

3. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder

bouwnummer 3, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 57;

4. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 4, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D***

complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 58;

5. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 5, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D***

complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 59;

6. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 6, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D***

complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 60;

7. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 7, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D***

complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 61;

8. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 8, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D***

complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 62;

9. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 9, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D***

complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 63;

10. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 10, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D***

complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 64;

11. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 11, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 65;***

12. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 12, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 66;***

13. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 13, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 67;***

14. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 14, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 68;***

15. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 15, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 69;***

16. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 16, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 70;***

17. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 17, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 71;***

18. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging

en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 18, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 72;***

19. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 19, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 73;***

20. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 20, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 74;***

21. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 21, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 75;***

22. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 22, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 76;***

23. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 23, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 77;***

24. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 24, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 78;***

25. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder

bouwnummer 25, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 79;

26. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 26, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 80;***

27. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 27, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 81;***

28. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde en vierde woonlaag gelegen woning (maisonnette) met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 28, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 82;***

29. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde en vierde woonlaag gelegen woning (maisonnette) met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 29, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 83;***

30. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde en vierde woonlaag gelegen woning (maisonnette) met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 30, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 84;***

31. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde en vierde woonlaag gelegen woning (maisonnette) met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 31, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 85;***

32. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de derde en vierde woonlaag gelegen woning (maisonnette) met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 32, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 86;***

33. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 33, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 87;***

34. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 34, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 88;***

35. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 35, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 89;***

36. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 36, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 90;***

37. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 37, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 91;***

38. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 38, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 92;***

39. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 39, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 93;***

40. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en

parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 40, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 94;***

41. Het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de vierde woonlaag gelegen woning met buitenruimte en afzonderlijke berging en parkeerplaats op de eerste bouwlaag van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend onder ***bouwnummer 41, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 95;***

zodat onder meer van het bij deze akte ondergesplitste appartementsrecht gemeenschappelijk zullen blijven:

het binnenterrein, de entree tot het gebouw met vide en lift-installatie, het trappenhuis met de postbussen, de videofooninstallatie, de galerijen, de buitentrap en de hellingbaan.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- de (onder)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 tweeënegentig 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 tweeënegentig, in register Hyp. 4, deel 6479, nummer 30, en zoals hierna nader aangevuld, hierna te noemen "modelreglement", in welk reglement de hiervoor ontstane appartementsrechten worden aangeduid als "onderappartementsrechten" en de eigenaar van een zodanig (onder)appartementsrecht als "ondereigenaar"; voorts zijn van toepassing de navolgende gewijzigde- dan wel 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

Gelet op het in het modelreglement in artikel 2, lid 1, bepaalde zullen de (gezamenlijke) eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten verband met vorenbedoelde brutoverblijfoppervlakten voor de hierna vermelde aandelen in de gemeenschap gerechtigd zijn, en wel:

- inzake de appartementsrechten met de **indexnummers 55, 57, 61, 63, 64, 66, 70, 72, 73, 75, 79, 81, 87, 89, 93 en 95, elk** voor een eenhonderdvier/vierduizend tweehonderdneuentwintigste (**104/4.229ste**) aandeel;
- inzake de appartementsrechten met de **indexnummers 58, 59, 60, 67, 68, 69, 76, 77, 78, 82, 83, 84, 85, 86, 90, 91 en 92, elk** voor een eenhonderdeen/vierduizend tweehonderdneuentwintigste (**101/4.229ste**) aandeel;
- inzake de appartementsrechten met de **indexnummers 56, 62, 65, 71, 74, 80, 88 en 94, elk** voor een eenhonderdzes/vierduizend tweehonderdneuentwintigste (**106/4.229ste**) aandeel.

In afwijking van artikel 2 lid 1 komen de kosten van administratie, vergaderingen, schoonmaakonderhoud, energie, liften, de tuin (gemeenschappelijk binnenterrein) en de kosten verband houdende met het parkeren (onderhouds- en vervangingskosten toegangsdeuren en dergelijke) voor rekening van ieder van de appartementseigenaren voor een gelijk deel.

Artikel 3

Aan artikel 3 wordt toegevoegd: "alsmede de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars gezamenlijk aansprakelijk zijn."

Artikel 4

Het boekjaar bedoeld in artikel 4 loopt in afwijking daarvan niet parallel aan het kalenderjaar doch zal jaarlijks lopen van een september tot en met eenendertig augustus.

Het laatste gedeelte van **lid 3** van artikel 4 luidende

" zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.",

wordt vervangen door de volgende zinsnede, luidende:

" zal het verschil worden opgenomen in een algemeen reservefonds. "

Artikel 5

Aan artikel 5 wordt nog toegevoegd **lid 3**, luidende:

" 3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de (gezamenlijke) eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde 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-gedeelte(n) in de gebouwen inzake een

flatwoning cum annexis of de algemene ruimten ter eerste bewoning/ingebruikname zullen zijn of kunnen worden opgeleverd."

Artikel 9

In artikel 9 dient in verband met de ten behoeve van het gehele gebouw gemeenschappelijk te blijven zaken na het woord betreft te worden tussengevoegd de volgende zinsnede luidende:

" het binnenterrein, de entree tot het gebouw met vide en lift-installatie, het trappenhuis met de postbussen, de videofooninstallatie, de galerijen, de hellingbaan en de buitentrap;
een en ander voor zover aanwezig of zoals bij de bouw of later ten algemene nutte van het gebouw aangebracht ".

Artikel 11

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

Artikel 13

Aan **lid 2** van artikel 13 wordt toegevoegd

" De hier bedoelde toestemming is tevens van kracht ten aanzien van schotelantennes en andere installaties voor ontvangstapparatuur, alsmede voor lichtreclame of andere beeld- en/of geluidsdragers.
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 en 3**, 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 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. Een reeds verleende ontheffing kan – tenzij anders bepaald – 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 **41** vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten, mitsdien tot woningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen; 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. 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 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 eigaren/gebruikers van de (privé-gedeelten van) de andere appartementsrechten."

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 bestuurter 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 de plaats van door de vergadering van de vereniging van eigenaars bij deze reeds vastgesteld op EENDUIZEND EURO (€1.000,-).

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 BINNENHOF HEEMSKERK**", gevestigd te Heemskerk, terwijl:

- in ieder geval tot en met de eerste vergadering als eerste voorzitter van de vereniging zal fungeren de stichting: STICHTING WOONopMAAT, gevestigd te Heemskerk, feitelijk adres Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE Heemskerk (correspondentieadres Postbus 20, 1960 AA Heemskerk), waarna (tijdens die eerste vergadering) de vergadering zelf in de voorzitter zal moeten voorzien;
- de administratie van de vereniging van eigenaars wordt verzorgd door "MUNNIK V.V.E. BEHEER", Postbus 654, 2130 AR Hoofddorp, waarmee een contract is gesloten eindigend twee (2) jaar na oplevering ter eerste ingebruikneming/bewoning van de laatste flatwoning cum annexis in het gehele complex Buitenhof en Binnenhof;
- 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

Aan dit artikel wordt toegevoegd **lid 4**, luidende:

" De vereniging vertegenwoordigt de eigenaren van de onderappartementsrechten tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 lid 10."

Artikel 33

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

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

Artikel 34

Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 34, **lid 2** bedraagt **eenenveertig (41)**, te weten inzake elk der appartementsrechten **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,-)**.

Aan artikel 38 wordt toegevoegd **lid 10**, luidende:

"10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van de eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in verband met de in die vergadering uit te brengen stem ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht."

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 hernummerd 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 negentienhonderd negentig is honderd (1990=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.

Ondersplitsing

Ondersplitsing van een bij deze akte ontstaan (onder)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, voor zover te eniger tijd wettelijk mogelijk, is niet toegestaan zonder medewerking van de andere eigenaren die aan het verlenen van de medewerking voorwaarden kunnen stellen.

Terzake van de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door, notaris.

Volgt ondertekening.