

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

Splitsing in appartementsrechten Staringstraat te Heemskerk

Heden, de achtentwintigste februari 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 blijkens en krachtens de aan deze akte gehechte, op zes februari van dit jaar getekende onderhandse akte van volmacht handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer *John Hendrikus Jozef VAN NIMWEGEN*, in verband met deze akte domicilie kiezende ten voormelde kantore van mij, notaris, [REDACTED]

als gevolmachtigde krachtens de daartoe strekkende op dertien februari van dit jaar getekende onderhandse akte van volmacht welke eveneens aan deze akte is gehecht van de Heer *Hubertus Cornelis MÖLLENKAMP*, eveneens in verband met deze akte domicilie kiezende ten voormelde kantore van mij, notaris, [REDACTED]

bij het geven van deze volmacht handelende in zijn hoedanigheid van directeur van- en als zodanig op grond van het bepaalde in haar statuten zelfstandig vertegenwoordigende de statutair te Amsterdam gevestigde stichting genaamd:

WONINGSTICHTING ROCHDALE

kantoorhoudende op het adres Bos en Lommerplein 303, 1055 RW Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 33012701 en hierna ook te noemen: eigenaar.

- *De comparant, handelende als gemeld, verklaarde*

dat genoemde stichting in eigendom heeft het hierna als "complex" aan te duiden flatgebouw, waarin de twaalf woningen plaatselijk bekend Staringstraat 2 tot en met 24 (even nummers) en de vier garages plaatselijk bekend Staringstraat 2A, 2B, 24A en 24B, 1962 SH Heemskerk, met onder- en bijgelegen grond, tuinen en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare.

- Het complex is door de rechtsvoorganger van genoemde Woningstichting Rochdale, Woningstichting "Patrimonium", eertijds gevestigd te Heemskerk en later gevestigd te

Amsterdam van de Woningstichting Patrimonium Kennemerland, eertijds gevestigd te Zaandam, verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zeventien december negentienhonderd achtennegentig, in Register Hyp 4, deel 9377, nummer 40, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de koopsom, welke koopsom is voldaan door verrekening en tegen overname van voorzieningen alsmede langlopende en kortlopende schulden terzake van de exploitatie van het betreffende registergoed aangegaan door de Woningstichting Patrimonium Kennemerland voornoemd, zestien december negentienhonderd achtennegentig voor mr S.J.J. Wiersema, notaris gevestigd te Amsterdam verleden.

Bij de akte waarbij Woningstichting Patrimonium Kennemerland voornoemd het complex in eigendom heeft verkregen zeven januari negentienhonderd eenennegentig voor genoemde notaris mr. S.J.J. Wiersema verleden en bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op tien januari negentienhonderd eenennegentig, in register 4, deel 6220, nummer 29, werd nog het hierna volgende bepaald woordelijk luidende:

“Artikel 9.

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft onverminderd van kracht datgene wat partijen bij de obligatoire overeenkomst van zeventien december negentienhonderd negentig zijn overeengekomen. Partijen verwezen naar artikel 11 van die overeenkomst, woordelijk luidende: “11. Bij afzonderlijke onderhandse akte zullen partijen een toewijzingsrecht overeenkomen en als kettingbeding vastleggen dat koper voor een nader te bepalen aantal jaren de plicht heeft een van jaar tot jaar vast te stellen aantal woningen uit zijn totale bezit voor (her)bezetting door personeel van tot de Hoogovens Groep behorende bedrijven aan verkoper ter beschikking te stellen.”

- Bij akte eenendertig december tweeduizend drie voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris gevestigd te Amsterdam verleden zijn Woningstichting Rochdale (voorheen Bouwvereniging Rochdale te Amsterdam) en Woningstichting Patrimonium een juridische fusie aangegaan, waarbij als gevolg van het verdwijnen van Woningstichting Patrimonium al het registergoed van laatstgenoemde stichting op naam van Woningstichting Rochdale is gesteld, waarvan blijkt uit het op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op acht januari tweeduizend vier, in Register Hyp 4, deel 11269, nummer 70 ingeschreven verzoek tot wijziging tenaamstelling.

- De comparant, handelend als gemeld, verklaarde verder

bij deze over te gaan tot splitsing van de eigendom van voormeld registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in Artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met vaststelling van een reglement als bedoeld in Artikel 111 sub d van voormeld Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van appartementseigenaars, alsmede tot vaststelling van verdere bepalingen, welke naast de bepalingen van bedoeld reglement als tot het reglement behorende zullen gelden.

- Voormeld registergoed is daartoe uitgelegd in een plan, dat aan deze akte is gehecht en dat is goedgekeurd door de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar;

op welk plan de gedeelten van voormeld complex cum annexis, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer

- Op zes januari tweeduizend zes heeft de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers de verklaring afgegeven dat voor vorenbedoeld in de splitsing te betrekken registergoed de **complexaanduiding gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A** is vastgesteld, welke verklaring aan deze akte is gehecht.

- In verband met het vorenstaande wordt voormeld registergoed kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 2952, groot zestien are twee centiare gesplitst in de navolgende zestien (16) appartementsrechten:

1. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond plaatselijk bekend **Staringstraat 2A, 1962 SH Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 1,**

uitmakende een onverdeeld vijfendertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (35/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

2. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond plaatselijk bekend **Staringstraat 2B, 1962 SH Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 2,**

uitmakende een onverdeeld vijfendertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (35/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

3. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond plaatselijk bekend **Staringstraat 24A, 1962 SH Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 3,**

uitmakende een onverdeeld vijfendertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (35/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

4. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond plaatselijk bekend **Staringstraat 24B, 1962 SH Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 4,**

uitmakende een onverdeeld vijfendertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (35/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

5. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en de eerste verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 2, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, drie buitenruimten (tuin en twee balkons) en verdere aanhorigheden,

kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 5,

uitmakende een onverdeeld

tweehonderdachtenveertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (248/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

6. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 4, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden, **kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A,**

appartementsindexnummer 6,

uitmakende een onverdeeld eenhonderdtachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (180/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

- 7.** Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 6, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden **kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 7**, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieëntachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (183/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;
- 8.** Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 8, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden **kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 8**, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieëntachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (183/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;
- 9.** Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 10, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden, **kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 9**, uitmakende een onverdeeld eenhonderdtachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (180/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;
- 10.** Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en de eerste verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 12, 1962 SH**

Heemskerk met berging op de begane grond, drie buitenruimten (tuin en twee balkons) en verdere aanhorigheden,

kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 10,

uitmakende een onverdeeld

tweehonderdachtenveertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (248/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

11. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en de eerste verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 14, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, drie buitenruimten (tuin en twee balkons) en verdere aanhorigheden,

kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 11,

uitmakende een onverdeeld

tweehonderdachtenveertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (248/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

12. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 16, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden,

kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A, appartementsindexnummer 12,

uitmakende een onverdeeld eenhonderdtachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (180/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

13. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 18, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden

**kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A,
appartementsindexnummer 13,**

uitmakende een onverdeeld

eenhonderddrieëntachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (183/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

14. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 20, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden

**kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A,
appartementsindexnummer 14,**

uitmakende een onverdeeld

eenhonderddrieëntachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (183/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met buitenruimten, onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

15. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 22, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, twee buitenruimten (balkons) en verdere aanhorigheden,

**kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A,
appartementsindexnummer 15,**

uitmakende een onverdeeld eenhonderdtachtig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (180/2.584ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties, vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

16. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en de eerste verdieping plaatselijk bekend **Staringstraat 24, 1962 SH Heemskerk** met berging op de begane grond, drie buitenruimten (tuin en twee balkons) en verdere aanhorigheden,

**kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9931-A,
appartementsindexnummer 16,**

uitmakende een onverdeeld
tweehonderdachtenveertig/tweeduizendvijfhonderdvierentachtigste (248/2.584ste)
aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld flatgebouw, waarin twaalf woningen
gesitueerd op de begane grond en drie verdiepingen met bijbehorende bergingen op de
begane grond, buitenruimten en individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties,
vier garages en twee trappenhuizen, met onder- en bijgelegen grond en verdere
aanhorigheden

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente
Heemskerk, sectie D nummer 2952, groot zestien are twee centiare;

- *De comparant, handelende als gemeld, verklaarde voorts*

dat op voormelde splitsing in appartementsrechten van toepassing is het model-
reglement bij splitsing in appartementsrechten - voorzover hierna niet gewijzigd of
aangevuld en met uitzondering van de bepalingen van annex 1 - vastgesteld bij akte
twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr. J.W.
Klinkenberg, notaris te Rotterdam verleden en ingeschreven op het kantoor van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op acht januari
negentienhonderd tweeënnegentig, in Register Hyp 4, deel 6479, nummer 30, welk
reglement bij deze als volgt wordt gewijzigd en aangevuld:

Artikel 1

Definities:

toegevoegd wordt:

L. Onderhoudscommissie: het orgaan van de vereniging dat het onderhoud van het
gebouw verzorgt/doet verzorgen.

Artikel 2

lid 1:

Ieder der eigenaars van een appartementsrecht is in de gemeenschap gerechtigd conform
het breukdeel als hiervoor bij zijn betreffende appartementsrecht is vermeld, welke
aandelen zijn gebaseerd op de vloeroppervlakten van de privé-gedeelten met
uitzondering van de tuinen.

lid 3:

- De kosten van administratie zijn onder voormelde schulden en kosten begrepen.
- De hierna opgesomde kosten verbonden aan en voor het gebruik van het
appartementencomplex hierna te noemen: "gebruikerskosten", komen voor rekening van
alle appartementseigenaars, ieder voor een gelijk deel.

Het betreft hier de navolgende gebruikerskosten:

1. levering van water;
2. electraverbruik lift;
3. onderhoud lift;
4. electraverbruik verlichting gemeenschappelijke ruimten;
5. electraverbruik gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie;
6. periodieke vervanging verlichtingselementen gemeenschappelijke ruimten;
7. schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten;
8. bewassing ruiten gemeenschappelijke ruimten;
9. onderhoud en gemeenschappelijke en algemene tuinen.

10. huismeester.

De hiervoren sub 1 tot en met 10 genoemde gebruikerskosten worden uitsluitend in rekening gebracht voor zover van toepassing op het appartementencomplex en voor zover het betreffende aanwezig is en voor zover er sprake is van gemeenschappelijk gebruik daarvan en de sub 1, 2 en 3 genoemde gebruikerskosten (indien van toepassing) verder alleen voor zover de betreffende appartementseigenaars voordeel trekken van deze/dergelijke voorzieningen en niet afzonderlijk worden aangeslagen.

De kosten van levering van warmte door een gemeenschappelijke CV-installatie, of levering van warm water door een gemeenschappelijke boiler worden indien en voor zover aanwezig verrekend naar rato van het verbruik van ieder van de appartementseigenaars;

alsdan wordt het verbruik per appartement geregistreerd met daartoe geschikte meters, terwijl de kosten van de periodieke vervanging van (onderdelen van) de meters wordt gerekend tot de gebruikerskosten.

Artikel 4

lid 1: Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van inschrijving van de onderhavige akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare te Alkmaar en loopt tot het einde van het jaar tweeduizend zes.

Na de tweede volzin van dit lid 1 wordt het navolgende toegevoegd:

"De in de exploitatierekening op te nemen begroting van de onderhoudskosten geschiedt door de onderhoudscommissie.

Van de begroting van de onderhoudscommissie kan niet door de vergadering worden afgeweken tenzij deze begroting kennelijk onredelijk is, hetgeen alsdan zal worden vastgesteld door de ter plaatse waar de vereniging gevestigd is bevoegde kantonrechter."

Artikel 5

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd, luidende als volgt:

"3. totdat definitief in rechte is komen vast te staan dat de onderhoudsbegroting van de onderhoudscommissie kennelijk onredelijk is als bedoeld in artikel 4 lid 1 dienen de voorschotbijdragen dusdanig te worden vastgesteld dat daarin de begrote onderhoudskosten volledig zijn verwerkt.

Artikel 6

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd, luidende als volgt:

"4. In afwijking van het in dit artikel bepaalde is de eigenaar die tevens is een door de overheid erkende woningbouwcorporatie bevoegd de verschuldigde bedragen aan de vereniging schuldig te blijven tot het moment dat de betreffende kosten daadwerkelijk worden gemaakt, dan wel het betreffende appartementsrecht wordt overgedragen aan een derde;

alsdan dient de woningbouwcorporatie aan de vereniging tevens te vergoeden een rente overeenkomend met het gemiddelde door de vereniging gemaakte rendement over haar vermogen in de betreffende periode.

Artikel 8

Waarin in artikel 8 wordt gesproken van het bestuur dient daarvoor te worden gelezen: de onderhoudscommissie.

Artikel 13

- lid 2:

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, op de balkons of in de tuinen van het complex is niet toegestaan en zowel aan de straatzijde als aan de achterkant van het gebouw en in de tot de privé-gedeelten behorende tuinen 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.”

- lid 3:

Dit lid wordt gewijzigd in:

"De vergadering kan een verleende toestemming weer intrekken tenzij de toestemming onherroepelijk werd verleend dan wel intrekking van de toestemming tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/gebruiker zou leiden.

lid 5:

Artikel 15

Dit artikel wordt aangevuld als volgt:

"een en ander in overeenstemming met de begroting en andere richtlijnen van de onderhoudscommissie voor zover deze binnen de taak van laatstgenoemde vallen.

Artikel 17

lid 5:

Dit lid wordt als volgt gewijzigd:

"De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan; met name is het niet toegestaan parket, laminaat of stenen vloeren aan te brengen".

Artikel 20

De eerste zin wordt genummerd als lid 1 en aan dit artikel wordt een lid toegevoegd luidende als volgt:

"lid 2 :

Het voortbrengen van muziek en geluiden, het aanbrengen van geluidsdragers is niet toegestaan voorzover dit hinder en/of andere overlast veroorzaakt voor de eigenaar/gebruiker van de/een ander(e) appartementsrecht(en).

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing voorzover dat uit het hiervoor vermelde artikel 13 voortvloeit.

Artikel 24

De tekst -van dit artikel wordt vervangen door de volgende:

"1. Een eigenaar, niet zijnde een door de overheid erkende woningbouwcorporatie, kan zijn privé gedeelte (voorzover deze een woonbestemming heeft) met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken slechts gebruiken voor zichzelf en zijn gezinsleden.

Ook in het laatste geval dient het privégedeelte de eigenaar als hoofdverblijf te dienen.

2. Het bestuur is bevoegd van de onder lid 1 bedoelde eigenaar schriftelijke opgave te verlangen wie tot zijn gezin in de zin van dit artikel behoren.

3. Het bestuur is bevoegd van ieder gezinslid een schriftelijke verklaring te vragen dat zij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in Artikel 128 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in Artikel 128 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5. Niettegenstaande de mede-ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien."

Artike1 25

De laatste zin van lid 2 vervalt. ,

Artikel 26

De leden 1 en 2 worden als volgt gewijzigd:

"1. De eigenaars, niet zijnde een door de overheid erkende woningbouwcorporatie, zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun privé gedeelte (voorzover deze een woonbestemming heeft) niet betrokken wordt door iemand die niet tot zijn gezin behoort.

2. Degeen die de in artikel 24 lid 3 bedoelde verklaring niet wenst af te leggen wordt geacht niet tot het gezin te behoren en kan door het bestuur uit het betreffende privé gedeelte worden verwijderd en kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijk zaken en rechten worden ontzegd.

Artikel 28

lid 3:

In plaats van de woorden: "voor de extra voorschotbijdragen -- als bedoeld in artikel 38 zesde lid" dient men te lezen: "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".

Artike1 29

lid 2:

De in dit artikel bedoelde boete bedraagt ten hoogste tien (10) maal de laatst vastgestelde voor dat appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdrage. Indien een dergelijke bijdrage niet is vastgesteld, bedraagt de boete maximaal tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500,--).

Artikel 30

lid 1:

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 112 lid 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

lid 2:

De vereniging draagt de naam:

Vereniging van Eigenaars Staringstraat 2 tot en met 24 B Heemskerk

en zij is gevestigd te Heemskerk doch kan ook elders kantoorhouden.

Artikel 33

lid 5:

De eigenaar wordt bij deze aangewezen als eerste voorzitter van de vereniging.

Artikel 34

lid 2:

Het maximum aantal stemmen bedraagt: veertig (40).

Voor elk appartementsrecht inzake een woning cum annexis kunnen drie (3) stemmen worden uitgebracht en voor elk appartementsrecht inzake een garage kan een (1) stem worden uitgebracht.

Artikel 36

Het bepaalde in dit artikel wordt genummerd als lid 1.

Aan dit artikel wordt een lid 2 toegevoegd luidende:

lid 2:

"Omtrent aangelegenheden welke ingevolge deze akte en/of het algemeen reglement uitsluitend het belang van bepaalde (groepen van) appartementseigenaars aangaan wordt uitsluitend door deze (groepen van) appartementseigenaars gestemd."

Artikel 38

lid 1:

Dit lid wordt gewijzigd als volgt:

"De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur of de onderhoudscommissie toekomt."

lid 2:

Dit lid wordt gewijzigd als volgt: De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de onderhoudscommissie. De onderhoudscommissie kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij de onderhoudscommissie daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd dan wel de opdracht voortvloeit uit een vastgestelde begroting/exploitatierkening.

lid 9:

Aan dit lid wordt toegevoegd het navolgende:

"terwijl bovendien ingeval het besluit onderhoudskosten betreft vooraf een definitieve gerechtelijke verklaring als bedoeld in artikel 4 lid 1 dient te zijn verkregen dat de begroting van de onderhoudscommissie op het betreffende punt kennelijk onredelijk is."

Artikel 39

In dit artikel wordt lid 2 vernummerd naar lid 3 en zal lid 2 luiden:

lid 2:

"Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichting noodzakelijkerwijze voor een langere periode moet gelden, dan wel een dergelijk besluit met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste de helft van alle eigenaars vertegenwoordigd zijn.

Artikel 41

lid 3:

Dit lid wordt als volgt gewijzigd:

" Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met uitzondering van de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 14 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32.

De onderhoudscommissie beheert de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid.

De vergadering kan besluiten de administratie -waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

In aansluiting op het vorenstaande wordt bij deze voor een periode van tien (10) jaar en het lopende jaar, behoudens wanprestatie, benoemd als administratief beheerder: de stichting genaamd: Stichting WOONopMAAT, statutair gevestigd te Heemskerk, kantoorhoudende 1965 BE Heemskerk, Jan Ligthartstraat 5 (correspondentieadres Postbus 20, 1960 AA Heemskerk), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34147744.

lid 5:

Aan dit lid wordt toegevoegd:

"Indien het in een geval als in dit lid bedoeld onderhoudskosten betreft, is naast het bestuur tevens de onderhoudscommissie bevoegd de betreffende maatregelen te nemen. Zo mogelijk stemmen onderhoudscommissie en bestuur de te nemen maatregelen op elkaar af.

Artikel 41

lid 6:

Aan dit lid wordt toegevoegd:

"Een gelijke verplichting geldt voor de onderhoudscommissie."

Artikel 41

Aan dit artikel worden twee leden toegevoegd, luidende als volgt:

"8. De vereniging kent een onderhoudscommissie.

De onderhoudscommissie bestaat uit twee personen.

Één persoon dient de kwalificatie te hebben van de door de overheid erkende woningbouwcorporatie.

De leden van de onderhoudscommissie worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

De eerste leden kunnen worden benoemd bij de akte.

Op het ontslag van het lid/woningbouwcorporatie is het bepaalde in artikel 38 lid 5 van overeenkomstige toepassing. De gevolgen van het ontslag worden opgeschort totdat een lid/woningbouwcorporatie is benoemd en deze de benoeming heeft aanvaard.

9. Ingeval de leden van de onderhoudscommissie niet tot overeenstemming kunnen komen zal de navolgende arbitrageregeling van toepassing zijn:

Alle geschillen, welke tussen de leden mochten ontstaan betreffende de uitleg of de tenuitvoerlegging van de taken van de onderhoudscommissie, zowel van juridische als

van feitelijke aard, zullen alleen en uitsluitend en in hoogste ressort worden beslist door drie (3) arbiters.

Indien partijen niet binnen één (1) maand, nadat het geschil aanwezig is bevonden overeenstemming omtrent de benoeming van de arbiters hebben bereikt, zullen zij worden benoemd door de voorzitter van de Kamer van Koophandel te Amsterdam op verzoek van de naar het oordeel van deze voorzitter meest gereede partij.

De wijze van behandeling van het geschil zal door de arbiters worden geregeld.

De arbiters zijn steeds bevoegd hun oordeel te geven in de vorm van een bindend advies.

Deze akte geldt tevens als akte van arbitrage."

WAARVAN AKTE

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

De comparant is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Daarna is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.