

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

### SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN MIDDELWEG 27A T/M 29C TE UITGEEST

Heden, veertien februari negentienhonderd zesennegentig,  
verschenen voor mij, Mr Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris ter standplaats  
Heemskerk:

1. de Heer **Mr Wilhelmus Anthonius Maria ADMIRAAL**, hoofdcmmies B van  
de gemeente Uitgeest, [REDACTED]  
[REDACTED]  
ten deze de publiekrechtelijke rechtspersoon:  
**DE GEMEENTE UITGEEST**, hierna ook te noemen de gemeente,  
kantoorhoudende Middelweg 28, 1911 EG Uitgeest (correspondentieadres  
Postbus 7, 1910 AA Uitgeest)  
rechtsgeldig vertegenwoordigende op grond van de hem daartoe tengevolge van  
het bepaalde bij artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet door de Waarnemend-  
Burgemeester van Uitgeest bij haar besluit van tien juli negentienhonderd  
vijfennegentig verstrekte opdracht,  
van het bestaan van welke opdracht mij, notaris, genoegzaam is gebleken en van  
welk betreffende besluit een exemplaar aan deze akte is gehecht  
en als zodanig handelende in verband met- en ter uitvoering van- het op grond van  
het voorstel van Burgemeester en Wethouders van Uitgeest van veertien juni  
negentienhonderd vierennegentig, nummer 94/54 op eenentwintig juli  
negentienhonderd vierennegentig genomen besluit van de Raad van de gemeente  
Uitgeest betreffende de verkoop van na te melden grond;
2. a. de Heer **Cornelis Maria HANSEN**, gemeente-ambtenaar, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
b. de Heer **Louis Cornelis COPPENS**, particulier, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ten deze handelende in hun hoedanigheid van voorzitter respectievelijk secretaris van- en als zodanig ingevolge het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende de stichting:

**STICHTING EIGEN WONINGBEZIT UITGEEST**, statutair gevestigd te Uitgeest, kantoorhoudende Kuipersvenstraat 10, 1911 WB Uitgeest, ingeschreven in het Stichtingenregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor De Zaanstreek te Zaandam, gemeente Zaanstad, onder nummer S 231383 en hierna te noemen de stichting.

De comparanten, handelende als gemeld en zoals uit het hierna volgende blijkt zo tezamen voor de ten deze door hem/hen vertegenwoordigde gemeente respectievelijk stichting gezamenlijk als elk voor de door hem casu quo hen vertegenwoordigde rechtspersoon zelf, verklaarden, het volgende:

1. In het kader van de doelstellingen van de stichting heeft de stichting ter realisering van een appartementencomplex van zes woningen met bijbehorende bergingen en individueel gestookte verwarmingsinstallaties met de gemeente Uitgeest een overeenkomst van verkoop en koop gesloten waarbij de gemeente aan de stichting heeft verkocht en de stichting van de gemeente heeft gekocht: het perceel bouwterrein gelegen aan de Middelweg te Uitgeest, thans kadastraal bekend **GEMEENTE UITGEEST**, sectie **B** nummer **8518**, groot twee are en drieënveertig centiare.
2. Grondslag van voormelde overeenkomst van verkoop en koop is gemeld door de Raad van Uitgeest op eenentwintig juli negentienhonderd vierennegentig genomen besluit.
3. Voormeld raadsbesluit houdt onder meer in het besluit tot het verkopen van voormelde grond ten behoeve van de namens de stichting (in opdracht van de hierna bedoelde door de stichting aan te wijzen personen) uit te voeren bouw van zes premie-woningen voor een totale koopprijs van **EENHONDERDACHTDUIZEND GULDEN (f 108.000,-)** inclusief omzetbelasting.
4. De stichting is gerechtigd de personen aan te wijzen aan wie de gemeente de woningen zal verkopen en leveren.
5. Op de verkoop en koop zijn naast het gestelde in voormeld raadsbesluit van toepassing de Algemene Bepalingen welke van toepassing zijn op de verkoop en eigendomsoverdracht van bouwterrein van de gemeente Uitgeest opgenomen in de akte de dato twee oktober negentienhonderd vijfnegentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr D.J. Kuiper te Castricum verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op drie oktober negentienhonderd vijfnegentig, in deel 7879, nummer 27, hierna genoemd: Algemene Bepalingen, welke luiden als volgt:
  - "1. de op het moment van overdracht tussen het verkochte en aangrenzende of naburige percelen bestaande toestanden, onder- en overbouw mede hieronder begrepen, al of niet in strijd met het burennrecht en vormende al of niet een toestand van erfdiensbaarheid tussen het verkochte en die andere percelen, zullen voor zover mogelijk in de transportakte worden gevestigd

als erfdiensbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en van de aangrenzende of naburige percelen. Partijen zijn in ieder geval verplicht deze toestanden als persoonlijke rechten en verplichtingen op de alsdan bestaande wijze te handhaven en deze rechten en verplichtingen (waaronder ook die vervat in deze laatste zinsnede) op te doen leggen aan hun rechtsopvolgers.

2. de koper is verplicht de voorschriften op te volgen die de gemeente zal geven ten aanzien van de afscheiding van de voor- en zijtuin met de openbare weg en eventueel ten aanzien van onderhoud van de voor- en zijtuinen. In het algemeen mogen voor- en zijtuinen niet anders worden gebruikt dan als siertuinen en hierin moet een passende beplanting worden aangebracht.

Deze voorschriften hebben ten doel de eenheid en het aanzien van het complex waarvan het verkochte deel uitmaakt en de openheid van de voortuinen te bevorderen.

3. De koper moet gedogen, dat op-, in-, aan- of boven de verkochte grond en/of de daarop te bouwen opstallen zoveel en zodanig palen, draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie of andere openbare doeleinden, verkeers- en straatnaamborden worden aangebracht en onderhouden als de gemeente nodig acht.

Omtrent de plaats waar- en de wijze waarop die voorzieningen zullen worden aangebracht, heeft overleg met de koper plaats. In daarvoor naar haar inzicht in aanmerking komende gevallen, geeft de gemeente een billijke vergoeding;

4. het is de koper verboden, behoudens ontheffing van Burgemeester en Wethouders, het hierbij verkochte te vervreemden aler het bouwplan inzake het verkochte is gerealiseerd; wordt het bouwplan niet of niet geheel gerealiseerd, dan is de koper gebonden het hierbij verkochte bij aangetekend schrijven aan de gemeente Uitgeest aan te bieden voor dezelfde prijs, vermeerderd met de waarde van de dan aanwezige opstallen, welke waarde zal worden vastgesteld door de koper in overleg met Burgemeester en Wethouders van Uitgeest.

Maakt de gemeente Uitgeest van gemeld aanbod geen gebruik of deelt zij haar beslissing niet binnen vijf weken na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven aan de koper mede, dan is deze vrij het verkochte aan derden te verkopen.

Het in dit punt bepaalde geldt niet in geval van verkoop ex artikel 3: 268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper moet in de transportakte verklaren met deze algemeen geldende voorwaarden akkoord te gaan, deze te beschouwen als bijzondere persoonlijke verplichtingen en zich dienovereenkomstig te zullen gedragen. Deze algemene bepalingen zullen voor zover nodig en mogelijk als erfdiensbaarheden worden gevestigd ten laste van het aan de koper

overgedragen vastgoed en ten behoeve van het aan de gemeente Uitgeest verblijvende, omliggende of naburige vastgoed, of omgekeerd. De koper moet bij vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het aan hem overgedragen vastgoed de hierboven omschreven algemene bepalingen, voor het geval deze niet op de hierboven aangegeven wijze als een erfdienstbaarheid zouden zijn gevestigd, aan de nieuwe rechtverkrijgende opleggen met het beding dat die nieuwe rechtverkrijgende bij een volgende overdracht op zijn beurt hetzelfde zal stellen als gemeente Uitgeest in deze en de volgende alinea's heeft gesteld.

Onder vervreemding of overdracht wordt ook begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een of meer gedeelten van het overgedragen vastgoed.

De koper en eventueel zijn opvolger in de eigendom zijn ingeval van overtreding van de erfdienstbaarheden of ingeval van niet-nakoming van een van de persoonlijke verplichtingen (de plicht tot het opleggen aan rechtsopvolgers onder gelijk boetebeding als hierna vermeld daaronder begrepen), in verzuim door de enkele overtreding of niet-nakoming, zonder dat een ingebreke-stelling, sommatie of een dergelijke akte nodig zal zijn en zullen alsdan aan de gemeente Uitgeest een direct opeisbare boete van tienduizend gulden (*f* 10.000,00) zijn verschuldigd voor elke overtreding en van eenduizend gulden (*f* 1.000,00) voor elke week dat een verboden toestand voortduurt. De eventuele overtreding of niet naleving is ter beoordeling van een commissie te benoemen door de eigenaren van alle betrokken percelen tezamen en bij gebreke van een dergelijke commissie, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders van Uitgeest, welke commissie of welk college de hierboven vermelde boete kan vorderen. Deze boete moet worden bestemd om het lijdend erf, waarvan de eigenaar de boete heeft verbeurd, te brengen in een toestand welke in overeenstemming is met de hiervoor vermelde bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden. Voor het geval meer personen tegelijk als rechtverkrijgenden optreden zijn deze personen hoofdelijk verplicht tot nakoming van het hiervoor bepaalde. Aan iedere verkrijger of zakelijk belanghebbende van een bouwterrein dient uiterlijk ter gelegenheid van de grondoverdracht een volledige kopie van deze akte te worden verstrekt.

In een verkoopbesluit kan worden bepaald dat deze algemene bepalingen geheel of gedeeltelijk niet van toepassing zijn. "

6. Het in dit lid en het hiervoren onder 5 gestelde dienen bij iedere (verdere) vervreemding van een hierna vermeld appartementsrecht van toepassing te worden verklaard en ten behoeve van de gemeente Uitgeest worden aangenomen op straffe van de daarin vermelde bij overtreding onmiddellijk opeisbare boeten ten behoeve van de gemeente Uitgeest.
7. Alle kosten en rechten van de overeenkomst van verkoop en koop, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de leveringen, alsmede de kosten van een

eventuele kadastrale opmeting zijn voor rekening van de stichting casu quo bedoelde personen.

8. De woningen met bijbehorende bergingen zullen deel uitmaken van een flatgebouw met drie op de begane grond gelegen terrassen, twee trappen en een galerij op de eerste verdieping, waarvoor in opdracht van de stichting door Bakker Boots van Haaren Dijkhof Architectenburo B.V. te Schagen een bouwplan met bijbehorende omschrijvingen en tekeningen is ontwikkeld, welk flatgebouw in verband met het hierna volgende dient te worden gesplitst in appartementsrechten.
9. De splitsing in appartementsrechten zal door en voor rekening van de stichting en ten name van de gemeente geschieden; waarna elk der appartementsrechten, elk rechtgevend op een onverdeeld aandeel in meerbedoeld gebouw met onder- en bijgelegen grond (terrassen) en elk tevens omvattende de bevoegdheid tot het gebruik van privé-gedeelten bestemd tot woning met bijbehorende berging(en), terras of balkon, door de gemeente aan bedoelde door de stichting aan te wijzen gegadigde(n) op grond van de terzake door de stichting te sluiten overeenkomst voor de daarbij overeen te komen koop- en aanneemsom, waarin tevens begrepen de koopsom van (het daarbij behorende aandeel in) de grondkosten in eigendom zal worden overgedragen.
10. In verband met voormelde balkons bij deze onder de opschortende voorwaarde van levering door de gemeente aan bedoelde personen van de hierna omschreven appartementsrechten ten behoeve van voormeld registergoed kadastraal bekend gemeente Uitgeest sectie B nummer 8518 als heersend erf en ten laste van de aangrenzende aan de gemeente Uitgeest in eigendom toebehorende grond, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 8519, als dienend erf kosteloos te vestigen de erfdienstbaarheid tot het hebben van de betreffende overbouwingen zoals deze na de bouw zijn ontstaan en mitsdien tot het handhaven van de alsdan bestaande toestand.

Op grond van het vorenstaande verklaarde de comparant sub 1, handelende als gemeld, bij deze voor rekening van de stichting 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 (gebouw [thans in aanbouw] met onder- en bijgelegen grond cum annexis) in de zin van artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit één blad, hetwelk 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 vierentwintig november negentienhonderd vijfennegentig, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding **8520 A.**

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld complex welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 6 (doorlopend).

Voormeld (thans in aanbouw zijnd) gebouw

waarin drie op de begane grond gelegen flatwoningen met elk een daaraangrenzende berging en een daaraan grenzend terras en drie op de eerste verdieping gelegen flatwoningen met elk een balkon, twee bergingen (een "in pandig" en een afzonderlijk op de begane grond),

met onder- en bijgelegen grond, twee trappen, een galerij en verdere aanhorigheden, zal omvatten de navolgende appartementsrechten, alle kadastraal bekend **GEMEENTE UITGEEST**, sectie **B** complexaanduiding

**8520 A**, met de hierna volgende appartementsindices en de daarbij behorende, hierna omschreven afzonderlijke gedeelten, te weten:

1. het appartementsrecht met appartementsindex **1** rechtgevend op het onverdeeld een/zesde (1/6de) aandeel in voormeld gebouw met bijbehorende onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, tevens omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen tot woning, zijnde de (thans onder bouwnummer 1 in aanbouw zijnde) woning in hoofdzaak bestaande uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, hal en badkamer, plaatselijk bekend **Middelweg 27a, 1911 EA Uitgeest**, terras en berging bestemde privé-gedeelten;
2. het appartementsrecht met appartementsindex **2** rechtgevend op het onverdeeld een/zesde (1/6de) aandeel in voormeld gebouw met bijbehorende onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, tevens omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen tot woning, zijnde de (thans onder bouwnummer 2 in aanbouw zijnde) woning in hoofdzaak bestaande uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, hal en badkamer, plaatselijk bekend **Middelweg 27b, 1911 EA Uitgeest**, terras en berging bestemde privé-gedeelten;
3. het appartementsrecht met appartementsindex **3** rechtgevend op het onverdeeld een/zesde (1/6de) aandeel in voormeld gebouw met bijbehorende onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, tevens omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen tot woning, zijnde de (thans onder bouwnummer 3 in aanbouw zijnde) woning in hoofdzaak bestaande uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, hal en badkamer, plaatselijk bekend **Middelweg 27c, 1911 EA Uitgeest**, terras en berging bestemde privé-gedeelten;
4. het appartementsrecht met appartementsindex **4** rechtgevend op het onverdeeld een zesde (1/6de) aandeel in voormeld gebouw met bijbehorende onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden,

tevens omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen tot woning, zijnde de (thans onder bouwnummer 4 in aanbouw zijnde) woning in hoofdzaak bestaande uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, hal, badkamer en inpandige berging, plaatselijk bekend **Middelweg 29a, 1911 EA Uitgeest**, balkon en (afzonderlijke op de begane grond gelegen) berging bestemde privé-gedeelten;

5. het appartementsrecht met appartementsindex **5** rechtgevend op het onverdeeld een/zesde (1/6de) aandeel in voormeld gebouw met bijbehorende onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, tevens omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen tot woning, zijnde de (thans onder bouwnummer 5 in aanbouw zijnde) woning in hoofdzaak bestaande uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, hal, badkamer en inpandige berging, plaatselijk bekend **Middelweg 29b, 1911 EA Uitgeest**, balkon en (afzonderlijke op de begane grond gelegen) berging bestemde privé-gedeelten;
6. het appartementsrecht met appartementsindex **6** rechtgevend op het onverdeeld een/zesde (1/6de) aandeel in voormeld gebouw met bijbehorende onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, tevens omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen tot woning, zijnde de (thans onder bouwnummer 6 in aanbouw zijnde) woning in hoofdzaak bestaande uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, hal, badkamer en inpandige berging, plaatselijk bekend **Middelweg 29c, 1911 EA Uitgeest**, balkon en (afzonderlijke op de begane grond gelegen) berging bestemde privé-gedeelten;

zodat onder meer gemeenschappelijk zullen blijven de trappen en de galerij, welke hiervoren genoemde appartementsrechten ten name van de gemeente zoals hiervoren vermeld aan de door de stichting aan te wijzen personen op grond van de terzake te sluiten overeenkomsten in eigendom zullen worden overgedragen.

De comparant sub 1, 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 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar;
- te bepalen dat naast de op het in deze akte vermelde registergoed blijkens het hiervoren gemelde van toepassing zijnde Algemene Bepalingen 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 Broederschap en vastgesteld bij akte de dato twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van

notaris Mr J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden, ingeschreven in voormelde openbare registers te Alkmaar op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig, in deel 6479, nummer 30, hierna te noemen: "modelreglement"

en voorts de navolgende, in aanvulling op het modelreglement en/of de hiervoren geciteerde bepalingen gemaakte, eventueel daarvan afwijkende bepalingen, in welke bepalingen van het modelreglement - als daarin artikelen worden vermeld - bedoeld zijn de artikelen van het modelreglement:

- A. Gelet op het in het modelreglement in **Artikel 2 lid 1** bepaalde zullen de eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten voor de daarbij vermelde gedeelten in voormelde gemeenschap gerechtigd zijn, mitsdien ieder voor **een/zesde (1/6de) gedeelte**.
- B. Overeenkomstig het daaromtrent gestelde in **Artikel 9 lid 1 sub b** van het modelreglement zijn niet gemeenschappelijk de technische installaties en/of onderdelen daarvan inzake gas- en waterleidingen, verwarming, warmwater- en electriciteitsvoorziening welke uitsluitend ten dienste van een voor afzonderlijk gebruik bestemd gedeelte strekken.
- C. In afwijking van het bepaalde in de **Artikelen 3 en 9** van het modelreglement komen ten laste van de afzonderlijke appartementseigenaren de kosten verband houdende met het herstel, onderhoud en vernieuwing van die gemeenschappelijke gedeelten welke een voor een afzonderlijk gebruik bestemd gedeelte omsluiten of daarin uitsluitend ten behoeve van dat afzonderlijke deel zijn aangebracht, met uitzondering van de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing met betrekking tot de in gemeld artikel 9 bedoelde onderdelen van het gebouw, zoals funderingen, dragende muren, kolommen enzovoorts, een en ander voor zover in of aan het gebouw aanwezig of aangebracht.
- D. De bestemmingen zoals bedoeld bij **Artikel 17 lid 4** van het modelreglement van voormelde bij deze akte ontstane appartementsrechten zijn de bestemmingen die voortvloeien uit de hiervoren onder 1 tot en met 6 vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten; conform welke bestemmingen die appartementsrechten dienen te worden gebruikt en welke bestemmingen uitsluitend kunnen worden gewijzigd door de vergadering van na te melden vereniging van eigenaars en voor zover niet in strijd met de de vigerende bepalingen van de gemeente Uitgeest.
- E. De hoogste boete bedoeld bij **Artikel 29 lid 2** van het modelreglement voor elke overtreding is EENDUIZEND GULDEN (*f* 1.000,-) per dag.
- F. 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 MIDDELWEG 27a tot en met 29c UITGEEST"**, gevestigd te Uitgeest, terwijl:

- conform **Artikel 33 lid 5** van het modelreglement bij deze voor de eerste maal tot voorzitter daarvan wordt benoemd
  - de bepalingen van gemeld modelreglement betreffende de onderhavige vereniging van eigenaars voor zover bij deze akte niet gewijzigd, aangevuld of vervangen volledig van kracht zijn.
- G. De vergaderingen van eigenaars zoals bedoeld bij **Artikel 33 lid 1** van het modelreglement worden gehouden in de gemeente Uitgeest, tenzij de eigenaars unaniem anders beslissen.
- H. Naar aanleiding van het in **Artikel 33 lid 3** respectievelijk het in **Artikel 33 lid 5** van het modelreglement gestelde wordt ten deze bepaald dat iedere eigenaar zelfstandig om een bijzondere vergadering kan verzoeken en dat in de eerste vergadering het voorzitterschap van de bij deze akte benoemde voorzitter wordt bevestigd respectievelijk een andere voorzitter daarvoor in de plaats wordt benoemd, terwijl bij de eerste vergadering tevens het adres van de vereniging dient te worden bevestigd of gewijzigd.
- I. Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in **Artikel 34 lid 2** bedraagt zes (6), terwijl het in dat lid bedoeld aantal stemmen dat ieder van de appartementseigenaren kan uitbrengen bij deze wordt bepaald op een (1), zulks eveneens zoals bedoeld in **Artikel 34 lid 2** van het modelreglement.
- J. Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging zoals bedoeld bij **Artikel 38 lid 2** van het modelreglement bedraagt VIJFHONDERD GULDEN (f 500,--).
- K. 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 eveneens VIJFHONDERD GULDEN (f 500,--).
- L. 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 VIJFHONDERD GULDEN (f 500,--) te boven gaat.
- M. 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 VIJFHONDERD GULDEN (f 500,--).
- N. De hiervoren onder E, J, K, L en M vermelde bedragen zijn voorlopig vastgesteld en zullen dienen te worden bekrachtigd danwel (gedeeltelijk) worden gewijzigd bij de eerste vergadering, waarna wijziging van die bedragen mogelijk is conform de in het reglement vermelde wijze.
- O. Indien overeenkomstig het bepaalde bij **Artikel 44 lid 1** van

het modelreglement door de vergadering van de bij deze akte opgerichte vereniging van eigenaars een voor de eigenaren bindend huishoudelijk reglement zal worden vastgesteld is de verkrijger die een privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen overeenkomstig artikel 44 lid 3 van het modelreglement verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van dat huishoudelijk reglement zal naleven.

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

Voorts worden de navolgende artikelen van het modelreglement nog aangevuld respectievelijk gewijzigd zoals hierna vermeld:

- a. Aan artikel 2 wordt nog toegevoegd lid 5, luidende:
  5. Alle kosten betrekking hebbend op een privé-gedeelte komen voor rekening van de betreffende eigenaar.
- b. Aan artikel 5 wordt nog toegevoegd lid 3, luidende:
  3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.
- c. 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 laatste flatwoning in het gebouw ter bewoning zal zijn opgeleverd.
- d. Aan lid 2 van artikel 8 wordt nog het hierna volgende toegevoegd, luidende: Onder herbouwkosten dienen tevens begrepen te zijn de sloop- en opruimkosten.
- e. Met het in de eerste zin van artikel 11 genoemd gebruik wordt bedoeld mede-gebruik.
- f. Aan artikel 14 worden nog de 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 direkt horizontaal en/of vertikaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur bevoegd die tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en) respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden casu quo vloer(en) (nog) niet 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 rechtsopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé-gedeelten te brengen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekening door het (her-)plaatsen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) in een zo mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden casu quo vloer(en) van genoemde privé-gedeelten. Van het verwijderen van 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 rechtsopvolgers 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 is bepaald - worden ingetrokken.
- g. 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 hierna in hoofdstuk H. bepaalde in acht dient te worden genomen.
- h. De eerste zin van lid 4 van artikel 17 wordt vervangen door de volgende zin luidende:
  4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de privé-gedeelten overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten woning met berging en terras of woning met bergingen en balkon, te gebruiken, met dien verstande evenwel dat opslag van gevaarlijke, verontreinigende danwel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd, met uitzondering van de voor een normale huishouding benodigde huishoudchemicaliën in gebruikelijke hoeveelheden.
- i. Aan artikel 17 wordt nog toegevoegd lid 8, luidende:
  8. Het is de eigenaars 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.

- j. Lid 1 van artikel 18 wordt vervangen door het volgende luidende:
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelten behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij te belangen van de eigenaars in acht te nemen.  
Tot dat onderhoud behoort met name:  
het binnenschilder, behang-, voeg- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van balkons, de afwerkklagen van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privé-gedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van de radiatoren. Het behoorlijk onderhoud door iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a van die zijden die zich in gesloten toestand in de privé-gedeelten bevinden moeten geschieden voor zover dat geen vernieuwing betreft.
- k. De tekst van artikel 20 wordt vervangen door de volgende luidende:  
Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijke reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.
- l. 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) ander(e) privé-gedeelte(n) zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoeld(e) privé-gedeelte(n).
- m. De tekst van artikel 22 wordt geheel vervangen door de volgende luidende:
1. Het is zonder toestemming van de vergadering niet geoorloofd vanaf de (begane) grond tegen muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw; evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers en dergelijke (gedeeltelijk) op een terras te plaatsen.
  2. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
- n. 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-gedeelte(n) met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en rechten aan (een) ander(en) in gebruik wordt/worden gegeven.
- o. 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.

- p. Aan lid 2 van artikel 28 wordt nog het volgende toegevoegd luidende:  
Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en terzake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.
- q. De tekst van lid 3 van artikel 28 wordt vervangen door de volgende tekst luidende:
  - 3. De vervreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van de besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk de vervreemder eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
- r. Aan lid 3 van artikel 29 wordt het volgende toegevoegd luidende:  
Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten zullen de verbeurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegevoegd.
- s. De tekst van lid 1 van artikel 38 wordt vervangen door de volgende, luidende:
  - 1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
  - b. De vergadering kan besluiten dat besluiten betreffende zaken welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé-gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.
- t. 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 het gebouw, 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.
- u. 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 jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens in die gevallen waarin die verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.
- v. Aan de onderwerpen bedoeld in lid 1 van artikel 44 wordt nog toegevoegd het volgende onderwerp, te weten:
- f. besluiten als bedoeld in artikel 38, eerste lid onder b en de uitwerking daarvan, welke bepaling onder b aan lid 1 van dat artikel 38 is toegevoegd zoals hiervoren onder s vermeld.

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 prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (reeks voor de gehele bevolking), op basis negentienhonderd vijfentachtig is honderd (1985=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 bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de

maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - door het prijsindexcijfer van de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan die publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

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.

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, bij deze volmacht te verlenen aan elk van de medewerkers van mij notaris om voormelde appartementsrechten voor en namens de gemeente en voor zover nodig (mede) voor en namens de stichting aan meerbedoelde door de stichting aan te wijzen personen te leveren, danwel aan die leveringen voor zoveel mogelijk mede te werken, een en ander op kosten van de stichting en op de bedingen en voorwaarden als opgenomen in de betreffende daartoe opgestelde ontwerp-akte, zo nodig de betreffende koopsommen danwel (gedeeltelijke) aanneemsommen, in welke bedragen bedoelde kosten zijn begrepen, te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen en de daartoe benodigde akte en eventueel benodigde andere stukken te doen opmaken en voor zover nodig te doen verlijden en te tekenen.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

**WAARVAN AKTE**

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

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

Volgt ondertekening.