

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

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
MIDDELWEG 1A TOT EN MET 1K, 3A TOT EN MET 3C
MELDIJK 2A EN 2B, 4A TOT EN MET 4C**

Heden, tweeëntwintig juli tweeduizend vijf, verscheen voor mij, mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris, gevestigd te Heemskerk:
mevrouw mr. Christine Anne Geertje de Grooth Huizing, werkzaam en domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris, aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk,

[REDACTED]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht – van:

- a. de heer Johannes Marie PUTTER, aannemer, ten deze domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris;
- b. de heer Arjan Johannes Theodorus PUTTER, ondernemer, ten deze domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris,

bij het geven van deze volmacht handelende in hun hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van - en als zodanig op grond van het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende - respectievelijk:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
J.M. Putter Beheer B.V., statutair gevestigd te Uitgeest, kantoor- en bedrijfshoudende 1911 AS Uitgeest, Langebuurt 9 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 35010627;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Arjan Putter Beheer B.V., statutair gevestigd te Uitgeest, kantoor- en bedrijfshoudende 1911 AS Uitgeest, Langebuurt 9 en inschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34171784,

en wel voor deze vennootschappen in hun hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend – respectievelijk:

- de te Uitgeest gevestigde en aldaar aan de Langebuurt 9 (postcode 1911 AS) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Aannemingsbedrijf J.M. Putter B.V., ingeschreven in het Handelsregister van

- de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 35016007,
- de te Uitgeest gevestigde en aldaar aan de Langebuurt 9 (postcode 1911 AS) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Aannemingsbedrijf Arjan Putter B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34171794, welke hiervoren genoemde besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Aannemingsbedrijf J.M. Putter B.V. en Aannemingsbedrijf Arjan Putter B.V. tezamen als enige vennoten vormen - en op grond waarvan en op grond van het hiervoren vermelde ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd - de vennootschap onder firma: **Aannemersbedrijf J.M. Putter V.O.F.**, gevestigd en kantoorhoudende op voormeld adres Langebuurt 9, 1911 AS Uitgeest, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 35031145, hierna te noemen: ‘de vennootschap’.

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

- dat de vennootschap in eigendom heeft de volgende registergoederen, te weten:
 - a. het perceel grond gelegen op de hoek van Middelweg en Meldijk te Uitgeest, kadastraal bekend **GEMEENTE UITGEEST**, sectie **B** nummer **8937**, groot negen are en vijfenzestig centiare, afkomstig van gedeelten van de percelen voorheen kadastraal bekend als gemeente Uitgeest, sectie B nummers 7286 en 8533;
 - b. het perceel grond gelegen op de hoek van Middelweg en Meldijk te Uitgeest, kadastraal bekend **GEMEENTE UITGEEST**, sectie **B** nummer **8938**, groot twee are en tien centiare, en afkomstig van gedeelten van de percelen voorheen kadastraal bekend als gemeente Uitgeest, sectie B nummers 1788 en 3108, ten aanzien van voormeld perceel is een beschikking in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming door het bevoegd gezag genomen, welke bodemsanering inmiddels is uitgevoerd, hierna tezamen te noemen: “het registergoed”;
 door de vennootschap verkregen ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op vier mei tweeduizend vijf in register 4, deel 11432, nummer 194, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de koopprijs, welke op drie mei tweeduizend vijf is verleden voor mij, notaris.
- dat blijkens voormelde titel van aankomst ten aanzien van het bij die akte door de gemeente Uitgeest aan de vennootschap verkochte naast de bepalingen van het betreffende raadsbesluit van kracht 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 mr. D.J. Kuiper, notaris te Castricum verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare

Registers te Alkmaar op drie oktober daarna in register 4, deel 7879, nummer 27, hierna genoemd: Algemene Bepalingen, en welke blijkens die akte van levering 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 burenrrecht en vormende al of niet een toestand van erfdiensbaaheid tussen het verkochte en die andere percelen, zullen voor zover mogelijk in de transportakte worden gevestigd als erfdiensbaaheiden 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, tele-visie 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 aleeer 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 erfdienstbaarheden 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 ingebrekestelling, 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. "

- dat bij meergemelde titel van aankomst werd inzake het hiervoor geciteerde nog het hierna volgende bepaald, woordelijk luidende:
 - “B. *Het in dit lid en het hiervoren onder A gestelde respectievelijk het daarbij geciteerde dient bij iedere verdere vervreemding van het verkochte van toepassing te worden verklaard en ten behoeve van de gemeente Uitgeest te worden aangenomen op straffe van de daarin vermelde bij overtreding onmiddellijk opeisbare boeten ten behoeve van de gemeente Uitgeest.*
 - C. *De in bovengenoemde Algemene Bepalingen voorkomende verplichtingen worden bij deze door de comparant sub 1, handelende als gemeld, aan koper opgelegd en comparant sub 2, handelende als gemeld, verklaarde die verplichtingen voor koper te aanvaarden en koper bij deze jegens de gemeente te verbinden die verplichtingen na te zullen komen.*
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparant sub 1, handelend als gemeld, voor die derden aangenomen.”
- dat in meergemelde titel van aankomst door de vennootschap waarin naast het gestelde met betrekking tot de Algemene Bepalingen van de gemeente Uitgeest nog het hierna volgende werd vermeld woordelijk luidend:
 - “ II. **ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG**
Ten behoeve van het verkochte casu quo van elk van het inzake de op het verkochte te bouwen opstallen te ontstaan appartementsrecht en ten laste van de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B, nummers 1788, 1870 en 3108, zoals schetsmatig met de kleur groen op voormelde tekening is aangegeven als dienend erf wordt bij deze om niet (zowel ten aanzien van de vestiging als de uitoefening) gevestigd de erfdienstbaarheid omvattende het recht om het betreffende ten behoeve van de toegang tot de te bouwen en in appartementsrechten te splitsen wooneenheden met de daarbij behorende parkeerplaatsen en bergingen als weg te gebruiken. De gemeente zal deze toegang in goede staat houden en onderhouden.
 - III. **ONVERBREKELIJKHEID WONING/PARKEERPLAATS**
Koper is ermee bekend dat de woning, berging en de parkeerplaats inzake elk individueel appartementsrecht van gemeld appartementencomplex tezamen een onverbrekelijk geheel en één appartementsrecht dienen te vormen en niet onafhankelijk van elkaar kunnen worden gekocht dan wel kunnen worden verkocht.
De gemeente en koper zijn overeengekomen dat deze bepaling als kwalitatieve verplichting wordt aangewezen en door koper als zodanig uitdrukkelijk wordt aanvaard; deze verplichting zal derhalve op het verkochte blijven rusten en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel

zal/zullen verkrijgen terwijl mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zal/zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte is opgemaakt die zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

IV. Bij meergemelde overeenkomst is tussen partijen nog het volgende overeengekomen, woordelijk luidende en zoals omschreven in die overeenkomst: “9. Putter (lees: koper) en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht bij verkoop van een geheel of een gedeelte van het verkochte casu quo van elk van de appartementsrechten de nieuwe eigenaar als kwalitatieve verplichting op te leggen, dat deze het geheel dan wel het hem in eigendom toebehorende gedeelte casu quo appartementsrecht in stand zal houden conform de verleende bouwvergunning en het op basis daarvan gerealiseerde bouwplan.”

De gemeente en koper zijn overeengekomen dat deze bepaling als kwalitatieve verplichting wordt aangewezen en door koper als zodanig uitdrukkelijk wordt aanvaard; deze verplichting zal derhalve op het verkochte blijven rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen terwijl mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zal/zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte is opgemaakt die zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De hiervoren onder III en IV omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen bij iedere vervreemding van (een gedeelte) van voormelde grond en de daarop gestichte opstallen dan wel inzake een ten aanzien daarvan te ontstaan appartementsrecht aan rechtsopvolgers moeten worden opgelegd, met het beding dat iedere nieuwe rechtverkrijgende bij een volgende overdracht op zijn beurt hetzelfde zal stellen als hiervoor is gesteld, een en ander op straffe van een onmiddellijk opeisbare (en volgens het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek, Alle huishoudens, reeks 2000=100 te indexeren) boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke actie nodig zal zijn;

gelijke boete zal ten behoeve van de gemeente verschuldigd zijn bij overtreding of niet nakoming van een of meer van de bepalingen betreffende deze erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of persoonlijke verplichtingen zelf.

Laatstgenoemde boete komt tevens in de plaats van de boete vermeld in het hiervoren sub A geciteerde ad tienduizend gulden (f 10.000,-), terwijl voor de in dat geciteerde genoemde boete van eenduizend gulden (f 1.000,-) gelezen moet worden vierhonderdvierenvijftig euro (€ 454,-). “

- dat blijkt een akte van levering op dertig mei tweeduizend drie verleden voor een plaatsvervanger van mij, notaris, ingeschreven in voornoemde Openbare

Registers op twee juni daarna in register 4, deel 11195, nummer 45, waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:

“TOESTAND BODEM EN GRONDWATER

A. *In voormelde akte negentien december negentienhonderd vierennegentig verleden werd ten aanzien van de bij die akte verkochte percelen, waaronder voormeld perceel Middelweg 1, 1911 EA Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 1788 nog het hierna volgende vermeld woordelijk luidende:*

"Evenmin is het verkoper bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voormeld gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, danwel het nemen van andere maatregelen."

B. *In voormelde akte negentien september negentienhonderd zevenennegentig verleden werd ten aanzien van voormeld bij die akte verkochte perceel Middelweg 3, 1911 EA Uitgeest, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 3108 nog het hierna volgende vermeld woordelijk luidende:*

"Evenmin is het verkoper bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voormeld gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.";

terwijl bij die akte voorts nog het hierna volgende werd vermeld woordelijk luidende:

"Voor zover de verontreiniging bekend is, is zij beschreven in het rapport van het bodemonderzoek door het milieuonderzoeksbureau Bergerweg 20 te Alkmaar de dato vier juli negentienhonderd zevenennegentig nummer MOB 97044.

Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van een exemplaar van dit rapport."
enzovoorts

“ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE BEPALINGEN en/of VERPLICHTINGEN

I. *In voormelde akte negentien september negentienhonderd zevenennegentig verleden werd ten aanzien van het perceel Middelweg 3, 1911 EA Uitgeest, kadastraal bekend GEMEENTE UITGEEST, sectie B nummer 3108, nog:*

- het hierna volgende bepaald, woordelijk luidende:

"Tenslotte wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst waarin ondermeer staat vermeld:

"de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren heden niet naar behoren;

koper aanvaardt de installaties in de toestand waarin deze zich thans bevinden etcetera. Het verkochte is heden niet aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool; het verkochte heeft geen aansluiting op het kabeltelevisienet etcetera."";

- verwezen naar de akte zes mei negentienhonderd zevenenzeventig voor een plaatsvervanger van notaris J. van Zanten ter standplaats Castricum verleden, bij afschrift overgeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de

Openbare Registers te Alkmaar op twaalf mei negentienhonderd zevenenzeventig, in register Hyp. 4, deel 3528, nummer 36, waarin nog het hierna volgende werd bepaald respectievelijk vermeld, woordelijk luidende:

"5. De koper verbindt zich, in het hierbij verkochte geen inrichting als bedoeld in de Drank- en Horecawet te vestigen, noch in het hierbij verkochte een zodanig bedrijf uit te oefenen, dat overlast of hinder met name ook geluidshinder voor de omwonenden optreedt.

6. Telkens als de koper in strijd handelt met het bepaalde onder 5, verbeurt hij ten behoeve van de gemeente een boete ineens, groot vijftig duizend gulden (f.50.000,--); welke zonder ingebrekestelling en zonder gerechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbaar is, en voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt een boete van eenhonderd gulden (f. 100,--) welke eveneens zonder ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbaar is.

7. De koper is verplicht, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het hierbij verkochte of bij bezwaring ervan met een zakelijk genotsrecht, de bepalingen onder 5, 6 en 8 en de onderhavige bepaling 7, aan zijn rechtsopvolger op te leggen, met gelijke verplichtingen als voor hem zelf geldt, en onder gelijk boetebeding als onder 6 is gesteld.

8. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting, opgelegd in punt 7, verbeurt hij ten behoeve van de Gemeente een boete, ter grootte van vijf en twintig percent van de opbrengst van de handeling als bedoeld onder 7, met een minimum van eenhonderd duizend gulden (f.100.000,--), welke boete zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling onmiddellijk opeisbaar is.

9. Het hiervoor onder punt 5 gestelde wordt bij deze voor zover mogelijk gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het hierbij verkochte en ten behoeve van de openbare weg, doch in ieder geval als persoonlijke verplichting.

10. Ten aanzien van erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen inzake het bij deze verkochte wordt ten deze speciaal verwezen naar:

a. een akte van transport op dertig april achttienhonderd vijf en zeventig verleden voor de destijds te Uitgeest gevestigde notaris C. Breedt Bruyn, en overgeschreven ten gemelde hypotheekantore op acht en twintig mei achttienhonderd vijf en zeventig in deel 374 nummer 80, waarin onder meer het navolgende woordelijk is gesteld:

""Van heden af wordt over het Zuidwestelijk opgebouwd gedeelte van het verkochte perceel ten behoeve van het verkochte perceel ten behoeve van het ten Zuiden daarvan gelegen en verkooper toebehoorende perceel, kadastraal bekend als sectie B nummer 889, ter grootte van twee honderd dertig roeden (thans het bij deze verkochte kadastrale perceel gemeente Uitgeest, sectie B nummer 3108, voor zover afkomstig van vervallen nummer 1871, groot twee aren dertig centiaren), de erfdienstbaarheid van weg gevestigd. ""

b. een akte van transport op twee en twintig maart negentienhonderd zeventien verleden voor de destijds te Uitgeest gevestigde notaris J.E. Heenk en overgeschreven ten gemelde hypotheekantore op drie en twintig maart

daaraanvolgend in deel 988 nummer 91, waarin onder meer het navolgende woordelijk is gesteld:

"Het is den kooper, en iederen opvolger in den eigendom van het verkochte perceel verboden:

- a. de hekken van afscheiding hooger te doen optrekken dan thans het geval is.*
- b. in voormeld perceel uit te oefenen of te doen uitoefenen een handel in papier, boek- en drukwerken en aanverwante artikelen."*

Naar voormelde koopovereenkomst waarin ondermeer staat vermeld:

"recht van overpad van uitspraak rechter, bekend bij koper ten laste van Middelweg 1."

II. *In voormelde akte negentien december negentienhonderd viennegentig verleden, werd ten aanzien van voormeld perceel Middelweg 1, 1911 EA Uitgeest, kadastraal bekend GEMEENTE UITGEEST, sectie B nummer 1788, nog verwezen naar de akte van transport een augustus negentienhonderd zesentachtig voor mr. J.C. de Waard, notaris gevestigd te Bloemendaal verleden, bij afschrift overgeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op vier augustus negentienhonderd zesentachtig, in register Hyp. 4, deel 5127, nummer 43, waarin onder andere is vermeld:*

"a. een akte van transport op dertig april achttienhonderdvijfenzeventig verleden voor notaris C. Breedt Bruyn, destijds ter standplaats Uitgeest, overgeschreven ten hypotheekantore te Haarlem (thans Alkmaar) op achtentwintig mei achttienhonderdvijfenzeventig in deel 374 nummer 80, bij welke akte werd gevestigd de erfdiensbaarheid van weg;

b. een onderhandse akte, geregistreerd te Haarlem op zevenentwintig april achttienhonderdvierenzeventig en overgeschreven ten hypotheekantore te Haarlem (thans Alkmaar) op dertig april achttienhonderdvierenzeventig in deel 349 nummer 53, bij welke akte ten laste van het bij deze akte overgedragen onroerend goed en ten behoeve van het oorspronkelijk aan wijlen de heer Cornelis Zonjee toebehorende perceel is gevestigd de erfdiensbaarheid van vrij- en onbelemmerd uitzicht en vrije toestemming te geven om in het zuidelijk schot of muur van het heersend erf twee vaststaande kozijnen te plaatsen, ieder ter hoogte van een meter, acht en zeventig centimeter en ter breedte van een meter, acht centimeter en deze te voorzien van helder doorschijnend wit glas;

c. een onderhandse akte, geregistreerd te Zaandam op zestien augustus negentienhonderdtwintig overgeschreven ten hypotheekantore te Haarlem (thans Alkmaar) op vijfentwintig augustus negentienhonderdtwintig in deel 1102 nummer 20, bij welke akte ten behoeve van het bij deze overgedragen onroerend goed en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 1787, destijds eigendom van Johanna Groen, weduwe van Hermanus Zonjee is gevestigd de erfdiensbaarheid van het maken en hebben van een lichtraam in de noordelijke gevel van het heersend erf.

De bovenzijde van het te maken raam moet gelegen zijn onmiddellijk onder de balk- of zolderlaag van de koffiekamer van het heersend erf, terwijl het kozijn van

dat te maken raam gelegen moet zijn op een afstand van vijftig centimeter van voormelde balk- of zolderlaag, zodat de hoogte van het te maken lichtraam de maat van vijftig centimeter niet mag overschrijden."

Toestemming en bevoegdheid tot splitsing in appartementsrechten

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist omdat door de gemeente Uitgeest geen huisvestingsverordening is vastgesteld.

Splitsing in appartementsrechten/splitsingstekening

Op grond van het vorenstaande verklaarde comparante, handelende als gemeld, verder bij deze over te gaan tot de splitsing van het hiervoren vermelde registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en daarbij een reglement vast te stellen als bedoeld in de artikelen 111 en 112 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waartoe het betreffende gebouw in de zin van artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit zes (6) bladen welke aan deze akte zullen worden gehecht en zijn goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op elf juli tweeduizend vijf;

die daarbij heeft vastgesteld de volgende complexaanduiding, te weten:

GEMEENTE UITGEEST, sectie B complexaanduiding 8944-A.

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld gebouw die bestemd zijn om (tezamen) als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 18 (doorlopend).

Voormeld nog te bouwen gebouw bekend als "de Ooievaar" met aan te leggen parkeerplaatsen en bijgelegen grond, een en ander hierna ook aangeduid met "de gemeenschap" en kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummers 8937 en 8938, tezamen groot elf are en vijfenzeventig centiare,

zal in verband met voorgenomen verkoop omvattende de navolgende appartementsrechten, alle kadastraal bekend **GEMEENTE UITGEEST, sectie B complexaanduiding 8944-A**, met de hierna volgende appartementsindices en rechtgevende op de daarbij behorende, hierna omschreven aandelen in de gemeenschap met de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de betreffende afzonderlijke privé-gedeelten, te weten:

1. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A1) gelegen op de begane grond van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, buitenruimte en parkeerplaats (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 3A te 1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 1;**
2. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A2) gelegen op de begane grond van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, buitenruimte en parkeerplaats,(na afbouw) plaatselijk bekend **Meldijk 2A te 1911 BB Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 2;**

3. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A3) gelegen op de begane grond van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, buitenruimte en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Meldijk 2B te 1911 BB Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 3;**
4. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A4) gelegen op de begane grond van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, buitenruimte en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Meldijk 4A te 1911 BB Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 4;**
5. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A5) gelegen op de begane grond van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, buitenruimte en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Meldijk 4B te 1911 BB Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 5;**
6. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A6) gelegen op de begane grond van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, buitenruimte en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Meldijk 4C te 1911 BB Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 6;**
7. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A7) gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, buitenruimte en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 3B te 1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 7;**
8. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A8) gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, buitenruimte en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1A te 1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 8;**
9. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A9) gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1B te 1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 9;**
10. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A10) gelegen op de

- eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1C** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 10**;
11. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A11) gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1D** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 11**;
 12. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A12) gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1E** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 12**;
 13. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A13) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, buitenruimte en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 3C** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 13**;
 14. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A14) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1F** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 14**;
 15. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A15) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1G** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 15**;
 16. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A16) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1H** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest, sectie B, complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 16**;
 17. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A17) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1J**

te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest**, sectie **B**, **complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 17**;

18. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer A18) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond en parkeerplaats, (na afbouw) plaatselijk bekend **Middelweg 1K** te **1911 EA Uitgeest**, kadastraal bekend gemeente **Uitgeest**, sectie **B**, **complexaanduiding 8944-A, appartementsindex 18**,

zodat onder meer gemeenschappelijk zullen blijven de voorportaal, het trappenhuis, de lift en de gemeenschappelijke toegangsruimte gelegen op de eerste verdieping.

De comparante, handelende als gemeld, verklaarde:

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

Artikel 2

1. Gelet op het in het modelreglement in **artikel 2 lid 1** bepaalde zullen de eigenaren van de hiervoor omschreven appartementsrechten op grond van de koop-/en aanneemsommen en de situering van de betreffende privé-gedeelten inzake de woningen voor de navolgende gedeelten in de gemeenschap gerechtigd zijn:
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met de **indexcijfers 1, 2 en 12**, ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor twee duizend vijf en twintig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (2.025/36.057ste) aandeel;
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het

- indexcijfer 3,**
(gezamenlijk) voor twee duizend een honderd vijf en zestig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (2.165/36.057ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met de **indexcijfers 4 en 5,**
ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor twee duizend een honderd vijf en veertig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (2.145/36.057ste) aandeel;
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 6,**
(gezamenlijk) voor twee duizend een honderd negentig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (2.190/36.057ste) aandeel;
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 7,**
(gezamenlijk) voor twee duizend twee honderd zeven en veertig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (2.247/36.057ste) aandeel;
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 8,**
(gezamenlijk) voor twee duizend een honderd vijf en twintig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (2.125/36.057ste) aandeel;
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met de **indexcijfers 9, 10, 11, 14, 15 en 18,**
ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor een duizend acht honderd negentig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (1.890/36.057ste) aandeel;
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 13,**
(gezamenlijk) voor een duizend negen honderd vijf en twintig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (1.925/36.057ste) aandeel;
 - wat betreft de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met de **indexcijfers 16 en 17,**
ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor een duizend acht honderd vijftig/zes en dertig duizend zeven en vijftigste (1.850/36.057ste) aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
 3.
 - a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
 - b. Alle kosten inzake de liftinstallatie en andere aan het gebruik van de lift verbonden kosten (waaronder die inzake vervanging van (onderdelen van) de installatie, elektriciteit, schoonmaak en onderhoud) komen voor gelijke delen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 7 tot en met 18.

Artikel 4

De derde zin van lid 1 van dit artikel wordt vervangen door:

“Onder de lasten wordt voorts begrepen een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het in artikel 32 lid 1 bedoelde reservefonds”.

Artikel 5

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

Artikel 6

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (*f* 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (€10,00).

Artikel 8

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

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

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (*f* 2.500,00) wordt gewijzigd in eenduizend tweehonderdvijftig euro (€1.250,00).

Artikel 11

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende:

“Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).”

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, 3 en 4**, luidende:

"2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-

gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur bevoegd de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en) respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien (een) zodanige wand(en) casu quo vloer(en) niet is/zijn aangebracht – verwijderd te houden, met dien verstande dat ingeval deze scheidingswand(en) casu quo vloer(en) een dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering de toestemming van de vergadering behoeft.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar of diens rechtsopvolger geen eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten, in welk geval de eigenaar of diens rechttopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé-gedeelte(n) te brengen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekening door het (doen) (her-)plaatsen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) in een zo mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden casu quo vloeren van genoemde privé-gedeelten.

Van het verwijderen van (een) dergelijke scheidingswand(en) casu quo vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) casu quo vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids)isolatie.

Zowel de betreffende eigenaar als diens rechtsopvolger(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het vorige lid bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij één gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing tot de in het vorige lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) casu quo vloer(en) verlenen.
4. Een reeds verleende toestemming of ontheffing zoals in de hiervoren toegevoegde leden 2 en 3 bedoeld kan – tenzij anders bepaald, bijvoorbeeld indien onherroepelijk verleend of voor het geval dat tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/eigenaren of gebruiker(s) zou leiden worden ingetrokken. "

Artikel 17

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

"Het ingebruiknemen-/geven van een privé-gedeelte is niet afhankelijk van de toestemming van de vergadering van eigenaars, met dien verstande dat ten aanzien van het in gebruik geven het in hoofdstuk H van dit reglement bepaalde in acht dient te worden genomen. "

De bestemmingen van de privé-gedeelten van de bij deze akte ontstane appartementsrechten zoals bedoeld bij artikel 17 **lid 4** van het modelreglement zijn de bestemmingen die voortvloeien uit de hiervoren sub **1** tot en met **18** 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 Uitgeest en kan door de vergadering van de vereniging van eigenaars worden verleend onder door haar te stellen voorwaarden; overigens kan een verleende toestemming door de vergadering om haar moverende redenen weer worden ingetrokken tenzij de toestemming onherroepelijk werd verleend dan wel intrekking tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/gebruiker zou kunnen leiden. Zonder bedoelde toestemming is het evenmin niet toegestaan veranderingen aan een gebouw aan te brengen die de hechtheid daarvan in gevaar zou kunnen brengen of het architectonisch uiterlijk zou kunnen wijzigen.

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

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

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

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

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

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

Lid 5 van artikel 17 wordt als volgt gewijzigd:

"De vloerbedekkingen van de privé-gedeelten dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Indien een eigenaar in zijn privé-gedeelte (woning) met uitzondering van de sanitaire ruimten min of meer harde vloerbedekkingen zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke heeft aangebracht dient hij op eerste verzoek (per aangetekende brief) van het bestuur – zulks naar aanleiding van klachten, - een in zijn opdracht en voor zijn rekening opgemaakt rapport van een deskundige te overleggen waarin wordt aangetoond dat de contact-geluidsisolatie van de kale vloer inclusief de aangebrachte min of meer harde vloerbedekking een waarde bereikt van "Ico= 10 DB" of meer; voor het geval dat niet binnen twee (2) maanden na dagtekening van voormeld verzoek via bedoelde rapportage kan worden aangetoond, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen één maand na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico de betreffende vloerbedekking te vervangen door een vloerbedekking die wel aan voormelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars van EENHONDERD EURO

(€100,--) voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt. "

Artikel 18

Aan artikel 18 worden toegevoegd **lid 7 en lid 8** luidende:

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

8. Het is de eigenaars en gebruikers in verband met het zoveel mogelijk in stand houden van de uiterlijke vorm van het complex verboden zonder toestemming van de vergadering tuinhuisjes, schuurtjes, kasten en schuttingen en/of andere getimmerten van welk materiaal en in welke vorm dan ook op te (doen) richten; de toestemming van de vergadering kan (in verband met haar moverende redenen, eventuele gemeentelijke eisen, terzake geldende overheidsvoorschriften en/of eventueel benodigde bouwvergunningen) worden verbonden aan vereisten met betrekking tot onder meer uitvoering, vormgeving, gebruik van materialen en bouwconstructie. "

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 eiganen/gebruikers van (de privé-gedeelten van) de andere appartementsrechten. "

Artikel 21

Aan artikel 21 wordt nog toegevoegd lid 4 luidende:

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

Artikel 24

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

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

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

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

Artikel 28

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

Artikel 29

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

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

Artikel 30

Bij deze wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 **lid 1** van het modelreglement opgericht een vereniging van eigenaars zoals bedoeld bij artikel 124 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek genaamd: "VERENIGING VAN EIGENAARS de Ooievaar", gevestigd te Uitgeest, terwijl:

- in ieder geval tot en met de eerste vergadering als eerste voorzitter van de vereniging zal fungeren de heer Richard Jacobus Anthonius MARTENS, wonende te 1991 WP Velsbroek, Galle Promenade 468; waarna (tijdens die eerste vergadering) de vergadering zelf in de voorzitter zal moeten voorzien;
- bij de eerste vergadering tevens het adres van de vereniging dient te worden vastgesteld;
- de vergaderingen van eigenaars worden zoals bedoeld bij artikel 33 **lid 1** van het modelreglement gehouden te Uitgeest of directe omgeving.

Artikel 32

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke."

Lid 4 wordt gewijzigd in:

"4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

Artikel 34

Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 34, **lid 2** bedraagt **achttien (18)**, te weten

Elk van de appartementsrechten geeft recht op het uitbrengen van een (1) stem;

Artikel 38

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

Het maximum bedrag voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen is vereist zoals bedoeld bij artikel 38, **lid 5** van het modelreglement bedraagt **vijfduizend euro (€5.000,--)**.

Artikel 39

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

- "1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt en voor zover het niet overeenkomsten betreffen die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.
2. De vergadering van eigenaars kan in ieder geval geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van de gebouwen cum annexis, behoudens het hierna in dit artikel bepaalde.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden. "

Artikel 41

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

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

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

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

Artikelen 45 en 46

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

" *Artikel 45*

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende de bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens) op basis 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 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 thans of te eniger tijd wettelijk mogelijk, is niet toegestaan zonder medewerking van de andere eigenaren die aan het verlenen van de medewerking voorwaarden kunnen stellen.

Volmachten

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

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

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

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

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