

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

## Hoofdsplitsing Marquettelaan/Raadhuisstraat

Heden, tweeëntwintig juni negentienhonderd negenennegentig, verscheen voor mij, mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris ter standplaats Heemskerk: de Heer **Johannes LOKHORST**, vennootschapsdirecteur, wonende 1942 LZ Beverwijk, Akerendamlaan 21, geboren te Wijk aan Zee en Duin, gemeente Beverwijk op achtentwintig september negentienhonderd vierendertig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3150289214, afgegeven te Beverwijk op twaalf februari negentienhonderd negenennegentig en gehuwd, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van- en als zodanig op grond van het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

**BOUW- EN AANNEMINGSBEDRIJF LOKHORST B.V.**, statutair gevestigd te Beverwijk, kantoor- en bedrijfhoudende 1948 NP Beverwijk, Havenstraat 3/7 (postadres: Postbus 79, 1940 AB Beverwijk), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam (nevenvestiging Beverwijk) onder nummer 34040078 en hierna (ook) genoemd: "de vennootschap".

*De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:*

- dat de vennootschap in eigendom heeft het volgende registergoed, te weten: het perceel grond gelegen aan de Marquettelaan en de Raadhuisstraat te Heemskerk, kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK**, sectie **D** nummers **9326** en **9330**, respectievelijk groot achtentwintig are negenennegentig centiare en zeven centiare, hierna te noemen: het registergoed; welke grond is bestemd voor de (inmiddels aangevangen) bouw van na te melden complex van drie flatgebouwen met parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden en door de vennootschap van de gemeente Heemskerk is verkregen ingevolge akte van levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, vier mei negentienhonderd negenennegentig voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zes mei negentienhonderd negenennegentig, in deel 9543, nummer 15; bij/blijkens welke akte:
  1. ten aanzien van die grond naast de bepalingen van het betreffende besluit van Burgemeester en Wethouders van Heemskerk inzake verkoop van die grond van kracht zijn en met de betreffende overeenkomst een onverbreekelijk geheel vormen de hoofdstukken 1 en 2, alsmede de artikelen 3.1, 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.7., 3.11., 3.13. en 3.18 (onder andere lid 1 en lid 2) uit hoofdstuk 3 van de "ALGEMENE UITGIF-TEVOORWAARDEN VOOR GRONDEN VAN DE GEMEENTE HEEMSKERK", hierna genoemd "Algemene Voorwaarden", vastgesteld bij akte de dato eenendertig maart negentienhonderd drieënnegen-tig voor notaris mr. H.A.J. Janssen ter standplaats Heemskerk verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op een april negentienhonderd driennegentig, in register Hypotheken 4, deel 6881, nummer 50, waarbij het bepaalde in artikel 3.13. van de "Algemene Voorwaarden" van toepassing is op de artikelen 2.14., 2.15., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5. en 3.13. van de "Algemene Voorwaarden" en

op het hieronder gestelde inzake de in-/uitritten van het complex aan de Raadhuisstraat te Heemskerk, terwijl

bij voormelde akte van levering inzake de van toepassing zijnde bepalingen van de Algemene Voorwaarden nog is gesteld dat zij dienen te worden nageleefd en dat zij bij die akte voor zover nodig en mogelijk zijn gevestigd als kwalitatieve rechten of verplichtingen ten laste van voormelde grond en dat zij, voor zover niet als erfdiensbaarheid of kwalitatieve verplichtingen gevestigd, bij iedere vervreemding van het verkochte aan rechtsopvolgers moeten worden opgelegd als persoonlijke verplichtingen met het beding dat iedere nieuwe rechtverkrijgende bij een volgende overdracht op zijn beurt hetzelfde zal stellen als hiervoor in deze alinea is gesteld;

een en ander op straffe van de bij die Algemene Voorwaarden vastgestelde boete(n) en - voor zover daarbij geen boete(n) is/zijn vastgesteld - op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden ( f 50.000,--) ten behoeve van de gemeente bij overtreding of niet naleving, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke actie nodig zal zijn;

2. ten aanzien van de in-/uitritten van het complex aan de Raadhuisstraat te Heemskerk tussen de gemeente Heemskerk en de vennootschap is overeengekomen dat de gemeente Heemskerk voordat gemelde parkeerplaatsen in gebruik kunnen worden genomen, voorzieningen zal treffen ter bescherming van passerende voetgangers en overig verkeer, terwijl de gemeente Heemskerk tevens zal zorgen voor het onderhouden, aanpassen, vervangen en dergelijke van deze voorzieningen, waarbij de kosten met betrekking tot het plaatsen, onderhouden, aanpassen enzovoorts voor rekening van de wederpartij zijn en achteraf op basis van de werkelijk gemaakte kosten bij de wederpartij in rekening worden gebracht;
 

die voor de eerste plaatsing bij de bouw en in verband met de algemene oplevering van het complex derhalve bij de vennootschap en daarna (die van onderhoud, vervanging en zo nodig aanpassing) bij de (betreffende) gezamenlijke eigenaren van het complex.
  3. ten behoeve van gemeld registergoed en wel inzake het aan de Raadhuisstraat geprojecteerde gebouw wat door na te melden splitsing kadastraal bekend zal zijn als gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9341 A, appartementsindexnummer 3, de hierna volgende erfdiensbaarheid werd gevestigd, woordelijk luidende:
 

"5. Ten behoeve van het verkochte en wel inzake dat gedeelte daarvan bestemd voor het gebouw gelegen aan de Raadhuisstraat te Heemskerk wat door de (hoofd) splitsing in drie appartementsrechten van meergemeld complex met de betreffende complexaanduiding kadastraal bekend zal zijn onder indexnummer 3 wordt bij deze in verband met de twee noodtrappen van dat gebouw aan de straatzijde van het gebouw  
als heersend erf en  
ten laste van het aan de gemeente Heemskerk in eigendom toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9329,  
als dienend erf  
kosteloos gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben van de op een gedeelte van die noodtrappen betrekking hebbende overbouwingen zoals deze bij de bouw zijn ontstaan en mitsdien tot het handhaven van de (alsdan) bestaande toestanden.";
  4. de door na te melden ondersplitsingen te onstane appartementsrechten voor zover die (mede) een gebruiksrecht inhouden van een flatwoning eerst aan de eerste eigenaren in eigendom mogen worden overgedragen na verkregen goedkeuring van de gemeente Heemskerk, zulks onverminderd het bepaalde bij voormeld artikel 3.3 van de "Algemene Voorwaarden";
- dat op voormelde grond wordt gesticht respectievelijk aangelegd een complex wat hoofdzakelijk zal bestaan uit:
- twee gebouwen gelegen aan de Marquettelaan te Heemskerk met elk zes flatwoningen plaatselijk aan te duiden als

- Marquettelaan 4, 4A, 4B, 4C, 4D en 4E (gebouw 2) respectievelijk  
 Marquettelaan 6, 6A, 6B, 6C, 6D en 6E (gebouw 1)  
 alle met postcode 1961 JP Heemskerk,  
 met afzonderlijke bergingen in de kelder, trappenhuis, eigen liftinstallatie,  
 tien parkeerplaatsen in de kelder en  
 negen aan te bouwen, overdekte parkeerplaatsen;
- een gebouw aan de Raadhuisstraat te Heemskerk met  
 zestien flatwoningen plaatselijk aan te duiden als Raadhuisstraat 15 tot en met 45 (oneven  
 nummers, gebouw 3)  
 alle met postcode 1961 GN Heemskerk,  
 met afzonderlijke bergingen op de tweede bouwlaag (begane grond), trappenhuis, eigen  
 liftinstallatie, galerijen  
 en zesenvoertig inpandige over twee bouwlagen verdeelde parkeerplaatsen, waarvan
    - zevenentwintig op de eerste bouwlaag (kelder) met eigen in-/uitrit in het gebouw  
 vanaf na te melden binnenterrein;
    - negentien op de tweede bouwlaag (begane grond) met eigen in-/uitrit (hellingbaan)  
 in het gebouw vanaf de Raadhuisstraat,
- met bijbehorend,  
 onder straatniveau gelegen  
 (via de in gebouw 3 gesitueerde, als algemene in- en uitrit en voetpad fungerende hellingbaan  
 uitkomende op de Raadhuisstraat bereikbaar)  
 binnenterrein mede toegangevende tot gemelde:
- laagstgelegen op de eerste bouwlaag van gebouw 3 aan te leggen zevenentwintig inpandige  
 parkeerplaatsen;
  - laagstgelegen op de eerste bouwlagen (kelder) van de gebouwen 1 en 2 aan te leggen  
 twintig (in elk gebouw tien) inpandige parkeerplaatsen en tot gemelde
  - negen aan elk van de gebouwen 1 en 2 op het niveau van laatstgenoemde twintig  
 parkeerplaatsen aan te bouwen, mitsdien totaal achttien overdekte parkeerplaatsen,  
 alsmede een gedeeltelijk overdekte, tussen de gebouwen 1 en 2 gelegen op- en afrit met  
 hellingbaan voor fietsers (tevens voetpad) van- en naar de Marquettelaan,  
 pompinstallatie voor afvoer van hemelwater vanaf kelderniveau,  
 vluchtrampen, vluchtpaden en vluchtwegen (in gebouw 3);  
 welke flatwoningen en parkeerplaatsen zijn bestemd voor verkoop;
- dat in verband met voormelde voorgenomen verkoop voorschreven registergoed dient te worden  
 gesplitst in drie appartementsrechten, waarna in verband met de verkoop inzake elk van deze drie  
 aldus ontstane appartementsrechten een ondersplitsing in appartementsrechten (ook genaamd  
 "onderappartementsrechten") zal dienen plaats te vinden.

Op grond van het vorenstaande verklaarde comparant, handelende als gemeld, bij deze over te gaan tot de  
 splitsing van het hiervoren vermelde registergoed in drie appartementsrechten in de zin van artikel 106  
 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en daarbij een reglement vast te stellen als bedoeld in de artikelen  
 111 en 112 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waartoe het betreffende complex in de zin van artikel 109  
 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit vijf  
 bladen, welke bladen aan deze akte zullen worden gehecht en welk plan is goedgekeurd door de  
 Bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op achttien mei  
 negentienhonderd negennegentig;

die daarbij heeft vastgesteld de volgende complexaanduiding, te weten:

**GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9341 A.**

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld complex die bestemd zijn om (tezamen) als afzon-  
 derlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van  
 de arabische cijfers 1 tot en met 3 (doorlopend), welke cijfers corresponderen met voormelde nummers  
 van de drie te bouwen gebouwen.

Voormeld (nog te bouwen) en hiervoren breder omschreven complex wat in hoofdzaak zal bestaan uit  
 voormelde drie gebouwen met ondergrond en gedeeltelijk overdekt binnenterrein

een en ander hierna ook aangeduid met "de gemeenschap" en kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummers 9326 en 9330, respectievelijk groot achtentwintig are negenennegentig centiare en zeven centiare, zal in verband met gemelde voorgenomen verkoop en de gemeenschappelijke voorzieningen voor het gehele complex omvatten de navolgende appartementsrechten, alle kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9341 A**, met de hierna volgende appartementsindices en rechtgevende op de daarbij behorende, hierna omschreven aandelen in de gemeenschap met de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de betreffende afzonderlijke privé-gedeelten, te weten:

1. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **1**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het aan de Marquettelaan gelegen gebouw (gebouw 1) waarin:
  - entree met trappenhuis en liftinstallatie met machinekamer;
  - zes op de drie (bovengrondse) bouwlagen (op elk van deze lagen twee) gelegen flatwoningen (na afbouw) plaatselijk bekend als Marquettelaan 6, 6A, 6B, 6C, 6D en 6E, 1961 JP Heemskerk;
  - in de kelder van het gebouw zes bergingen en tien, mitsdien inpandige parkeerplaatsen en negen aan de buitenzijde van het gebouw grenzende, aan de zijde van het binnenterrein op kelderniveau gelegen overdekte parkeerplaatsen;
 uitmakende vierduizend vijfhonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (4.508/15.224ste) aandeel in de in de splitsing te betrekken zaken (ook aangeduid als "de gemeenschap" of "het complex")
2. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **2**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het aan de Marquettelaan gelegen gebouw (gebouw 2) waarin:
  - entree met trappenhuis en liftinstallatie met machinekamer;
  - zes op de drie (bovengrondse) bouwlagen (op elk van deze lagen twee) gelegen flatwoningen (na afbouw) plaatselijk bekend als Marquettelaan 4, 4A, 4B, 4C, 4D en 4E, 1961 JP Heemskerk;
  - in de kelder van het gebouw zes bergingen en tien, mitsdien inpandige parkeerplaatsen en negen aan de buitenzijde van het gebouw grenzende, aan de zijde van het binnenterrein op kelderniveau gelegen overdekte parkeerplaatsen;
 uitmakende vierduizend vijfhonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (4.508/15.224ste) aandeel in de in de splitsing te betrekken zaken;
3. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **3**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het aan de Raadhuisstraat gelegen gebouw (gebouw 3) - met uitzondering van de daarin aanwezige casu quo daaraan verbonden ten behoeve van het gehele complex gemeenschappelijk te blijven zaken welke hierna zijn omschreven - waarin:
  - zes galerijen (op elke van na te melden verdiepingen twee) met twee noodtrappen, entree met trappenhuis en vide, liftinstallatie met machinekamer;
  - zes op de eerste verdieping gelegen flatwoningen (na afbouw) plaatselijk bekend als Raadhuisstraat 15 tot en met 25 (oneven nummers), 1961 GN Heemskerk;
  - zes op de tweede verdieping gelegen flatwoningen (na afbouw) plaatselijk bekend als Raadhuisstraat 27 tot en met 37 (oneven nummers), 1961 GN Heemskerk;
  - vier op de derde verdieping gelegen flatwoningen (na afbouw) plaatselijk bekend als Raadhuisstraat 39 tot en met 45 (oneven nummers), 1961 GN Heemskerk;
  - op de bouwlaag op straatniveau (de begane grond) zestien bergingen en negentien, mitsdien inpandige parkeerplaatsen, een afzonderlijke in- tevens uitrit voor deze parkeerplaatsen uitkomend op de Raadhuisstraat en een vluchtweg en
  - in de kelder van het gebouw zevenentwintig, mitsdien inpandige parkeerplaatsen, een afzonderlijke in- tevens uitrit voor deze parkeerplaatsen uitkomend op gemeld binnenterrein en een vluchtweg;
 uitmakende zesduizend tweehonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (6.208/15.224ste) aandeel in de in de splitsing te betrekken zaken, zodat onder meer gemeenschappelijk zullen blijven,

- de in gebouw 3 gelegen hellingbaan fungerende als algemene in-/uitrit en voetpad naar alle vijftenzestig (65), verder via na te melden binnenterrein bereikbare, op kelderniveau gelegen parkeerplaatsen;
- voormeld gedeeltelijk (tussen de gebouwen 1 en 2) overdekt binnenterrein tevens fungerende als toegangsweg naar alle parkeerplaatsen op kelderniveau;
- de gedeeltelijk overdekte, tussen de gebouwen 1 en 2 gelegen op- en afrit voor fietsers tevens voetgangerstoegang
- het vluchtpad met trappen achter gebouw 3.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- de splitsing in appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen en deze splitsing te doen plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van deze akte op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar;
- te bepalen dat als reglement bedoeld in de artikelen 111 en 112, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden de bepalingen van het "MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN" (met uitzondering van die vermeld onder "annex 1"), ontworpen door de Koninklijke Notariële 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:
  - A. Gelet op het in het modelreglement in **artikel 2, lid 1**, bepaalde zullen de (gezamenlijke) eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten voor de hiervoren gedeelten (breukdelen) in de gemeenschap gerechtigd zijn.
  - B. Inzake het energieverbruik (verlichting en dergelijke) is het navolgende van kracht:
    1. De energiekosten van de liftinstallaties en bergingen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van de onderappartementsrechten van het betreffende gebouw en zijn nader uitgewerkt in de akten van ondersplitsing waarbij ook het water- en energieverbruik (gas en electriciteit) inzake de afzonderlijke eigenaren van een flatwoning cum annexis wordt geregeld.
    2. De energiekosten van de openbare ruimten (hiervoor onder "gemeenschappelijk te blijven zaken" nader omschreven) alsmede van gemelde pompinstallatie, zijn voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van het hele complex en wel voor het aandeel van die gezamenlijke eigenaren in de gemeenschap inzake hun gebouw, mitsdien de gezamenlijke eigenaren van de gebouwen 1 en 2 tezamen elk voor vierduizend vijfhonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (4.508/15.224ste) gedeelte en de gezamenlijke eigenaren van gebouw 3 tezamen voor zesduizend tweehonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (6.208/15.224ste) gedeelte.
  - C. Overeenkomstig het daaromtrent gestelde in **artikel 9, lid 1, onder 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 gezamenlijk voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten strekken.
  - D. De (gezamenlijke) eigenaren van een gebouw zijn voor het hiervoren onder A bedoelde breukdeel inzake hun gebouw verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor

- rekening van de gezamenlijke eigenaren inzake het hele complex zijn, waaronder de kosten verbonden aan schoonmaakonderhoud van de hiervoren omschreven openbare ruimten.
- E. 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, 2 en 3 vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten.
- De appartementsrechten dienen conform die bestemming te worden gebruikt, welke bestemmingen uitsluitend kunnen worden gewijzigd door de vergadering van na te melden vereniging van eigenaars en voor zover niet in strijd met de vigerende bepalingen van de gemeente Heemskerk,
- terwijl evenmin zonder die toestemming veranderingen aan de gebouwen mogen worden aangebracht die de hechtheid van de gebouwen in gevaar zou kunnen brengen of het architectonisch uiterlijk zouden kunnen wijzigen.
- 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 MARQUETTELAAN/RAADHUISSTRAAT HEEMSKERK"**, gevestigd te Heemskerk, terwijl:
- de eerste voorzitter van de vereniging door de vergadering van eigenaars dient te worden benoemd;
  - de vereniging van eigenaars zelf zal besluiten wie tot administrateur zal worden 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 te Heemskerk, tenzij de eigenaars unaniem anders beslissen.
- H. Naar aanleiding van het bij **artikel 33, lid 3** respectievelijk het in **artikel 33, lid 5** van het modelreglement bepaalde wordt ten deze gesteld dat iedere groep van gezamenlijke eigenaren inzake een der hiervoren omschreven appartementsrechten zelfstandig om een bijzondere vergadering kan verzoeken en dat in de eerste vergadering het voorzitterschap van de (eventueel) 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 vastgesteld.
- I. Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in **artikel 34, lid 2** bedraagt **drieduizend zesenvijftig (3.056)**, te weten
- inzake het appartementsrecht met indexnummer 1, **negenhonderdvier (904)**,
- inzake het appartementsrecht met indexnummer 2, eveneens **negenhonderdvier (904)** en
- inzake het appartementsrecht met indexnummer 3, **eenduizend tweehonderdachtenveertig (1.248)**
- zijnde derhalve het in dat lid bedoeld aantal stemmen dat elk blok van gezamenlijke eigenaren van de appartementsrechten voor het betreffende appartementsrecht kan uitbrengen.
- In afwijking van het in **artikel 37, lid 2** van het modelreglement bepaalde geldt dat indien de stemmen staken elk blok der stemgerechtigde appartements-eigenaren een deskundige dient te benoemen, terwijl die aldus benoemde deskundigen tezamen een derde deskundige dienen te benoemen, welke aldus gevormde commissie van drie deskundigen inzake de betreffende aan de orde zijnde kwestie zo spoedig mogelijk uitspraak dient te doen in de vorm van een bindend advies aan de vereniging van eigenaars.

- J. Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging zoals bedoeld bij **artikel 38, lid 2** van het modelreglement bedraagt eenduizend vijfhonderd gulden (*f* 1.500,-).
- 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 vijfduizend gulden (*f* 5.000,-).
- 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 eenduizend vijfhonderd gulden (*f* 1.500,-) 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 eenduizend vijfhonderd gulden (*f* 1.500,-).
- N. De hiervoren onder J, K, L en M 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.
- O. Ondersplitsing van een appartementsrecht is met uitzondering van de hiervoren genoemde ondersplitsingen 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. Het boekjaar bedoeld in artikel 4 loopt in afwijking daarvan niet parallel aan het kalenderjaar doch is gekoppeld aan de datum van algemene oplevering van meergenoemde drie gebouwen cum annexis, zodat het eerste boekjaar zal lopen vanaf bedoelde datum van oplevering tot een jaar daarna en het tweede boekjaar ingaat een jaar na de datum van bedoelde oplevering en zo vervolgens.
- b. Het laatste gedeelte van lid 3 van Artikel 4 luidende  
" zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering -- anders besluit.",  
wordt vervangen door de volgende zinsnede, luidende:  
" zal het verschil worden opgenomen in een algemeen reservefonds. "
- c. Aan artikel 5 wordt nog toegevoegd lid 3, luidende:  
"3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de (gezamenlijke) eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen;  
deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.  
Een overschot zal aan de (gezamenlijke) eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd. "
- d. Het minimum bedrag bedoeld in artikel 6, lid 1, wordt bij deze in plaats van tien gulden (*f* 10,-) vastgesteld op minimaal eenhonderd gulden (*f* 100,-).
- e. 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 het/de laatste prive-gedeelte(n) in de gebouwen inzake een flatwoning cum annexis ter bewoning/ingebruikname zal/zullen zijn opgeleverd. "
- f. Aan lid 2 van artikel 8 wordt nog het hierna volgende toegevoegd, luidende:  
" De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar, terwijl onder herbouwkosten tevens begrepen dienen te zijn de sloop- en opruimkosten. "
- g. In artikel 9 dient in verband met voormelde ten behoeve van het gehele complex gemeenschappelijk te blijven zaken na het woord betreft te worden tussengevoegd de volgende zinsnede luidende:

- " de in gebouw 3 gelegen hellingbaan fungerende als algemene in-/uitrit en voetpad ten behoeve van alle vijftig (65) op kelderniveau gelegen parkeerplaatsen, het gedeeltelijk (tussen de gebouwen 1 en 2) overdekt binnenterrein tevens fungerende als toegangsweg naar alle parkeerplaatsen op kelderniveau, de gedeeltelijk overdekte, tussen de gebouwen 1 en 2 gelegen op- en afrit met hellingbaan voor fietsers (tevens voetpad), de vluchtweg achter gebouw 3 met trappen en de pompinstallatie voor afvoer van hemelwater vanaf kelderniveau; een en ander inclusief vloeren en voor zover aanwezig en zoals bij de bouw of later ten algemene nutte aangebracht".
- h. 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. "
- i. De tekst van lid 1 van artikel 32 wordt vervangen door de volgende, luidende:  
 " Er zullen bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud en vervanging van de hiervoren bedoelde gemeenschappelijke zaken, waaronder begrepen binnen- en buitenschilderwerk en voor andere door de vereniging van eigenaars gewenste onderhouds- en vervangingskosten. "
- j. 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 aan 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. "
- k. 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. "
- l. 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 de gebouwen cum annexis, behoudens in die gevallen waarin die verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden. "

- m. 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 j 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 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. "

Tenslotte verklaarde de comparant, handelende als gemeld, bij deze volmacht te verlenen aan elk van de medewerkers van mij, notaris, om de hiervoren bedoelde onderappartementsrechten 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 het terzake eventueel verder overeen te komene en de daartoe op basis van die overeenkomsten op te stellen akte van levering, de betreffende koopsommen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen alsmede de daartoe benodigde akten en eventueel benodigde andere stukken te doen opmaken en voor zover nodig te doen verlijden en te tekenen.

De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

**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.