

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

Splitsing in appartementsrechten Bizetstraat 1 – 7 te Heemskerk

Heden, twee maart tweeduizend zes, verscheen voor mij, mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris gevestigd te Heemskerk:
 de heer Erich Eduard Robert WIJK, werkzaam en domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk, geboren te Jakarta (Indonesië) op zesentwintig juni negentienhonderd zesenviertig en gehuwd,
 ten deze de publiekrechtelijke rechtspersoon:

DE GEMEENTE HEEMSKERK, kantoorhoudende 1962 BD Heemskerk, Bachstraat 6, (postadres: Postbus 39, 1960 AA Heemskerk) en hierna ook te noemen de gemeente, ter uitvoering van het door Burgemeester en Wethouders van Heemskerk gelet op het bepaalde in Artikel 160 van de Gemeentewet op vijf juli tweeduizend vijf inzake/ter uitvoering van het hierna vermelde genomen besluit *vertegenwoordigende* op grond van zijn aanwijzing, van welke aanwijzing mij, notaris, genoegzaam is gebleken, als gevolmachtigde van de gemeente Heemskerk overeenkomstig het bepaalde bij titel 10 ("Mandaat en delegatie") van de Algemene wet bestuursrecht door de Heer mr. Bernard Bram Schneiders in zijn hoedanigheid van Burgemeester van Heemskerk en als zodanig de gemeente Heemskerk krachtens Artikel 171, lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig *vertegenwoordigende*, bij diens besluit van elf januari tweeduizend zes, nummer 2006/349;

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

1. de gemeente en Woningstichting Rochdale gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen: Rochdale, hebben een overeenkomst gesloten voor de herstructurering/herontwikkeling van een gedeelte van de wijk Oosterzij te Heemskerk en wel het gebied Chopinstraat en omgeving begrensd door de Bizetstraat, Bellinistraat, Puccinistraat en Chopinstraat te Heemskerk ondertekend op zeven juli tweeduizend vijf en genaamd "SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HERSTRUCTURERING CHOPINSTRAAT", welke tot doel heeft gedeeltelijke sloop van het betreffende woningbestand van Rochdale, het op de aldus vrijkomende gronden en extra benodigde gronden realiseren van nieuwbouw en het renoveren van de aan de Bellinistraat en Puccinistraat gelegen flatgebouwen; een en ander uit te voeren in twee fasen, waarvan de renovatie in de eerste fase (reeds uitgevoerd) en de nieuwbouw in de tweede fase;

2. voormelde nieuwbouw is gedeeltelijk bestemd voor verkoop in volle eigendom door/via Rochdale aan derden en gedeeltelijk voor de verhuursector;
3. de gronden bestemd voor de bouw van (tweëntwintig) woningen in de verkoopsector (waarvan veertien rijwoningen en acht zogenaamd "gestapelde" woningen in twee blokken van elk vier woningen) waren inzake de op na te melden tekening in de kleur blauw aangegeven gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummers 9949 en 9950 respectievelijk groot ongeveer drie are zestig centiare en ongeveer een are vierenvijftig centiare en het perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9926 reeds langer dan dertig jaar bij de gemeente Heemskerk in eigendom en voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummers 9923 en 9924 (beide afkomstig van het nummer 9870) alsmede na te melden gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9925 (eveneens afkomstig van het nummer 9870) ter grootte van ongeveer veertien are zesentachtig centiare door na te melden opheffing van de rechten van erfpacht en opstal bij akte van acht september tweeduizend vijf voor een waarnemer van mij, notaris, verleden;
4. genoemde tekening, bekend als tekening nummer BO-151-199-101 van de gemeente Heemskerk, is gebaseerd op de oude kadastrale situatie en gemelde percelen sectie D nummers 9923 en 9924 alsmede bedoeld gedeelte ter grootte van ongeveer veertien are zesentachtig centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9925 zijn daarop als één geheel met een totale oppervlakte van ongeveer drieëntwintig are en twaalf centiare in de kleur roze aangegeven;
5. de gronden bestemd voor de nieuwbouwwoningen in de verkoopsector zullen in volle eigendom worden overgedragen, terwijl de huurwoningen zullen worden gerealiseerd op grond in erfpacht voorzover mogelijk tevens houdende een opstalrecht, in verband waarmee de bij na te melden akte van eenentwintig november negentienhonderd zevenennegentig gevestigde huidige rechten van erfpacht en opstal van de betreffende grond aan de Chopinstraat bestemd voor de realisering van die nieuwbouwhuurwoningen (voor de levensduur van die woningen) zonder wijziging van bepalingen en voorwaarden worden gecontinueerd, welke laatste grond op gemelde tekening in de kleur oranje (terra) is aangegeven en kadastraal bekend is als gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9925 gedeeltelijk ter grootte van ongeveer achtentwintig are en negenentwintig centiare en zoals verder na meting door of vanwege de landmeter van het kadaster zal blijken;
6. voormelde opheffing en continuering blijkt uit gemelde akte acht september tweeduizend vijf voor een waarnemer van mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op negen september, in deel 11478, nummer 175, bij welke akte tevens de rechten van erfpacht en opstal zijn opgeheven inzake alle gronden die in het kader van voormelde herstructurering zijn bestemd voor openbare doeleinden (voor het hele project in één keer en niet gefaseerd) welke gronden

op meergemelde tekening in de kleur geel zijn aangegeven, terwijl de betreffende rechten van erfpacht en opstal zijn ontstaan bij akte eenentwintig november negentienhonderd zevenennegentig voor mr. H.A.J. Janssen, notaris gevestigd te Heemskerk verleden, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op vierentwintig november negentienhonderd zevenennegentig, in deel 8873, nummer 22, ten tijde van welke akte Rochdale nog was genaamd Woningstichting Patrimonium;

7. onder voormelde opheffing bij gemelde akte acht september tweeduizend vijf verleden waren tevens begrepen de erfpachts- en opstalrechten betreffende de percelen inzake de twee gebouwen van elk zesentwintig inmiddels gerenoveerde flatwoningen aan de Bellinistraat en de Puccinistraat te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk sectie D nummers 9868 en 9869, *elk groot acht are*, waarna in verband met gedeeltelijke verkoop van die woningen voor rekening van Rochdale een splitsing in appartementsrechten van die gebouwen is gerealiseerd bij akte veertien september tweeduizend vijf voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zestien september tweeduizend vijf, in deel 11481, nummer 55;
8. de omschrijving van het gehele registergoed betreffende voormelde tweeëntwintig voor verkoop bestemde nieuwbouwwoningen cum annexis luidt als volgt:

*” de voor de bouw van bedoelde tweeëntwintig (22) woningen bestemde grond gelegen aan de Bizetstraat te Heemskerk zoals op meergemelde tekening in de kleuren roze en blauw is aangegeven, **kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummers 9923, groot vier are tweeëntwintig centiare, 9926, groot achttien centiare en 9924, groot vier are vier centiare, alsmede een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9925, ter grootte van ongeveer veertien are zesentachtig centiare en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9949 ter grootte van ongeveer drie are zestig centiare alsmede een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9950 ter grootte van ongeveer een are vierenvijftig centiare, welke grond derhalve een totale oppervlakte heeft van ongeveer achtentwintig are zesentwintig centiare en overigens totaal groot is zoals na meting door of vanwege de landmeter van het kadaster zal blijken”***;
9. de splitsing in appartementsrechten inzake een van bedoelde tot genoemde tweeëntwintig woningen behorende blokken van vier woningen en wel het blok waarin betrokken zijn na te melden percelen kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummers 9924 en 9926 zal, teneinde de levering van twee daaruit te ontstane en inmiddels aan derden verkochte appartementsrechten nog te kunnen laten plaatsvinden met overdrachtsbelasting in plaats van omzetbelasting, thans door de gemeente worden gerealiseerd waarna die twee appartementsrechten via Rochdale aan bedoelde derden met

overdrachtsbelasting in eigendom zullen worden overgedragen, terwijl de twee van het betreffende gebouw cum annexis nog resterende appartementsrechten daarna met omzetbelasting aan de verkrijger van Rochdale in eigendom zullen worden overgedragen, tot het uitvoeren van welke voor rekening van de rechtsopvolgers van Rochdale komende rechtshandelingen de gemeente zich bereid heeft verklaard;

10. de omschrijving van het in de splitsing te betrekken registergoed luidt als volgt:
 het perceel grond gelegen aan de Bizetstraat in de wijk Oosterzij te Heemskerk bestemd voor de bouw van een gebouw bestaande uit vier woningen met bergingen en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK**, sectie **D** nummers **9924** en **9926**, groot respectievelijk vier are en vier centiare en achttien centiare, of totaal vier are tweeëntwintig centiare,
 hierna te noemen: het registergoed;

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde verder

In verband met het vorenstaande 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 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 een blad welk plan 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 twintig februari tweeduizend zes;

die daarbij heeft vastgesteld de volgende complexaanduiding, te weten:

GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9948-A.

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld complex die bestemd zijn om (tezamen) als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 4 (doorlopend).

Voormeld nog te bouwen complex van vier woningen over twee bouwlagen met bergingen en individuele verwarmingsinstallaties op aardgas, een en ander hierna ook aangeduid met "de gemeenschap" en kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummers 9924 en 9926, respectievelijk groot vier are en vier centiare en achttien centiare of tezamen groot vier are tweeëntwintig centiare,

zal in verband met gemelde voorgenomen verkoop omvatten de navolgende appartementsrechten, alle kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9948-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 de woning op de begane grond (thans in verband met de bouw bekend als ***bouwnummer 21 van het gehele betreffende bouwplan***) met twee buitenruimten en inpandige berging, (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 1, 1962 BV Heemskerk;**

- 2.** het appartementsrecht met appartementsindexnummer **2**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de verdieping gelegen woning (thans in verband met de bouw bekend als ***bouwnummer 22 van bedoeld bouwplan***) met een buitenruimte (balkon) en afzonderlijke berging op de begane grond (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 3, 1962 BV Heemskerk;**
 - 3.** het appartementsrecht met appartementsindexnummer **3**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond (thans in verband met de bouw bekend als ***bouwnummer 19 van bedoeld bouwplan***) met twee buitenruimten en inpandige berging, (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 5, 1962 BV Heemskerk;**
 - 4.** het appartementsrecht met appartementsindexnummer **4**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de verdieping gelegen woning (thans in verband met de bouw bekend als ***bouwnummer 20 van bedoeld bouwplan***) met buitenruimte (balkon) en afzonderlijke berging op de begane grond (na afbouw) plaatselijk bekend **Bizetstraat 7, 1962 BV Heemskerk;**
- zodat onder meer gemeenschappelijk zullen blijven, de toegangen, de entree met trappenhuis, werkkast en postkasten alsmede de tot het complex behorende gedeelten van de omliggende paden.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- de splitsing in appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen en deze splitsing voor rekening van genoemden te doen plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van deze akte op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar;
- te bepalen dat als reglement bedoeld in de artikelen 111 en 112, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden de bepalingen van het "MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN" (met uitzondering van die vermeld onder "annex 1"), ontworpen door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op acht januari negentienhonderd 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:

Artikel 2

1. Gelet op het in het modelreglement in **artikel 2, lid 1** bepaalde zullen de eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten op grond van de koop-/ en aanneemsommen (gebaseerd op de vloeroppervlakten waarbij betrokken de oppervlakten van de balkons omdat zij een direct bestanddeel van het gebouwde uitmaken) voor de navolgende gedeelten in de gemeenschap gerechtigd zijn:
 - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 1** (tezamen) voor negentien/drieëntachtigste (19/83ste) aandeel;
 - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 2** (tezamen) voor tweeëntwintig/drieëntachtigste (22/83ste) aandeel;
 - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 3** (tezamen) voor twintig/drieëntachtigste (20/83ste) aandeel;
 - wat betreft de (gezamenlijke) eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met **indexcijfer 4** (tezamen) voor tweeëntwintig/drieëntachtigste (22/83ste) aandeel;
2. Voor de kosten van water- en energieverbruik (gas en electriciteit) ter zake van elke woning cum annexis worden de afzonderlijke eigenaren ieder individueel via eigen meetinstallaties aangeslagen.

Artikel 4

Een eventueel overschot aan voortschotbijdragen zoals vermeld in artikel 4 lid 3 zal niet aan de eigenaars worden uitbetaald maar worden opgenomen in een algemeen 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 minimum bedrag bedoeld in lid 1 wordt bij deze in plaats van het daar bedoelde bedrag gesteld op VIJFTIG EURO (€50,--)

Artikel 8

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

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

Artikel 11

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

Artikel 12

Aan artikel 12 lid 1 wordt de navolgende zin toegevoegd, luidende:

"Op grond hiervan mogen geen voertuigen (auto's, fietsen) worden geparkeerd of opgesteld op de toegangen."

Artikel 13

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

" Het aanbrengen van zendinstallaties, schotelantennes en andere installaties voor zend- en/of ontvangstapparatuur, alsmede voor lichtreclames of andere beeld- en/of geluidsdragers aan de gevels van het complex is niet toegestaan en aan de straatzijde van het complex mogen geen bouwsels, waaronder kasten, kisten, schuttingen, hekwerken en dergelijke of andere getimmerten van welke aard, materiaal en vorm dan ook hoger dan een meter worden aangebracht.

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 onstane appartementsrechten zoals bedoeld bij artikel 17 **lid 4** van het modelreglement zijn de bestemmingen die voortvloeien uit de hiervoren sub **1** tot en met **4** vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten, mitsdien tot woningen met bijbehorende bergingen en buitenruimten; de in dat lid bedoelde eventuele toestemming tot afwijking is mede afhankelijk van de vigerende bepalingen van de gemeente Heemskerk en kan door de vergadering van de vereniging van eigenaars worden verleend onder door haar te stellen voorwaarden; overigens kan een verleende toestemming door de vergadering om haar moverende redenen weer worden ingetrokken tenzij de toestemming onherroepelijk werd verleend dan wel intrekking tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/gebruiker zou kunnen leiden. Zonder bedoelde toestemming is het evenmin niet toegestaan veranderingen aan het 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 wordt toegevoegd **lid 7** luidende:

"7. De kosten van aanleg (voor zover niet reeds bij de bouw op grond van de koop- en aanneemovereenkomsten 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.

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 eigenaren/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 BIZETSTRAAT 1, 3, 5 en 7
HEEMSKERK, gevestigd te Heemskerk,

terwijl:

- in ieder geval tot en met de eerste vergadering als eerste voorzitter van de vereniging zal fungeren de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: EME II B.V., gevestigd te Egmond-Binnen, gemeente Bergen (Noord-Holland), kantoorhoudende op het adres Mossellaan 124, 1934 RD Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen voormeld; 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 Heemskerk of directe omgeving.

Artikel 32

De tekst van lid 1 van artikel 32 wordt vervangen door de volgende, luidende:

"Er zullen bestemmingsreserves (het zogenaamde reservefonds) worden gevormd voor de bekostiging van het periodieke onderhoud aan/van het gebouw, de vervanging van daken, binnen- en buitenschilderwerk algemene ruimten en gemeenschappelijke zaken (mitsdien niet inzake de privé-gedeelten), bestrating,

de toegangsdeuren, het toegangen, eventuele hekken en voor alle andere door de vereniging van eigenaars gewenste onderhouds- en vervangingskosten. "

Artikel 34

Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 34, **lid 2** bedraagt **vier (4)**, te weten inzake elk der appartementsrechten betreffende een woning cum annexis **een (1)**

Artikel 38

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

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

Artikel 39

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

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

Artikel 41

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

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

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

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

Artikelen 45 en 46

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

" *Artikel 45*

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende de bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindexcijfer (alle huishoudens) op basis tweeduizend is honderd (2000=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 (naar boven afgerond op hele euro's en voorzover hiervoren niet gewijzigd).

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 is niet toegestaan zonder medewerking van de andere eigenaren die aan het verlenen van de medewerking voorwaarden kunnen stellen.

De comparant 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 om dertien uur en vijftien minuten.
Volgt ondertekening.