

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

## **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN LANGEBUURT 21 A T/M 29 F TE UITGEEST**

Heden, vijftiend februari tweeduizend vier, 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 zesenvestig en gehuwd,  
 ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de Heer **Johannes Maria PUTTER**, aannemer, ten deze domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris;
- b. de heer **Bastianus Jacobus MARTENS**, ondernemer, wonende 1968 LP Heemskerk, Noordermaatweg 9, geboren te Beverwijk op achtentwintig december negentienhonderd zevenendertig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3014266948, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap,

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 bedrijfhoudende 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:  
**Bas Martens Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Uitgeest, kantoor- en bedrijfhoudende 1911 BE Uitgeest, Hoorne 16 en inschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 35009133,

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:  
**J.M. Putter Projecten B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 35029522,

en wel in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende - de te Uitgeest gevestigde en aldaar aan de Langebuurt 9 (postcode 1911 AS) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **J.M. PUTTER PROJECT III B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 35029524;

- de te Uitgeest gevestigde en aldaar op het adres Hoorne 16 (postcode 1911 BE) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BAS MARTENS PROJECTEN B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 35029519,

welke hiervoren genoemde besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid J.M. Putter Project III B.V. en Bas Martens Projecten 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:

**BOUWMAATSCHAPPIJ DE DILLENBURCHT 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 35029525 en hierna (ook) genoemd: "de vennootschap".

*De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:*

- dat de vennootschap in eigendom heeft het volgende registergoed, te weten: de (voormalige school)gebouwen met onder- en bijgelegen grond plaatselijk bekend als Langebuurt 25 en 31, 1911 AS Uitgeest alsmede het (voormalige bank)gebouw met onder- en bijgelegen grond plaatselijk bekend Langebuurt 29, 1911 AS Uitgeest, thans kadastraal bekend **GEMEENTE UITGEEST**, sectie **B** nummer **8907**, groot tweeëntwintig are en vijftig centiare en afkomstig van gedeelten van de percelen voorheen kadastraal bekend als gemeente Uitgeest, sectie B nummers 8247, 8249, 5217, 3980 en 3979 alsmede van het gehele perceel voorheen kadastraal bekend als gemeente Uitgeest, sectie B nummer 8246 tezamen hierna te noemen: het registergoed; door de vennootschap verkregen ingevolge de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op respectievelijk:
  - achttien december tweeduizend drie, in deel 11259, nummer 194, van het afschrift van een akte van levering ten titel van koop inzake voormelde percelen destijds kadastraal bekend als gedeelten van gemeente Uitgeest, sectie B nummer 8247, 8249, 5217 alsmede voormeld perceel destijds kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 8246, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, zeventien december tweeduizend drie voor mij, notaris, verleden;

- elf juni tweeduizend twee, in deel 10964, nummer 31, van het afschrift van een akte van levering ten titel van koop inzake voormeld perceel destijds kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 3979, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, tien juni tweeduizend twee voor een waarnemer van mij, notaris, verleden;
- vierentwintig januari tweeduizend drie, in deel 11158, nummer 67, van het afschrift van een akte van levering ten titel van koop inzake voormeld perceel destijds kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 3980, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, drieëntwintig januari tweeduizend drie voor mij, notaris, verleden;
- dat blijkens voormelde akte zeventien december tweeduizend drie verleden ten aanzien van het bij die akte door de gemeente Uitgeest verkochte naast de bepalingen van het betreffende raadsbesluit van kracht zijn 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 gevestigd te Castricum verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op drie oktober negentienhonderd vijfnegentig, in deel 7879, nummer 27, hierna genoemd: Algemene Bepalingen 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 burendrecht en vormende al of niet een toestand van erfdiensbaarheid tussen het verkochte en die andere percelen, zullen voor zover mogelijk in de transportakte worden gevestigd als erfdiensbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en van de aangrenzende of naburige percelen. Partijen zijn in ieder geval verplicht deze toestanden als persoonlijke rechten en verplichtingen op de alsdan bestaande wijze te handhaven en deze rechten en verplichtingen (waaronder ook die vervat in deze laatste zinsnede) op te doen leggen aan hun rechtsopvolgers.
  2. de koper is verplicht de voorschriften op te volgen die de gemeente zal geven ten aanzien van de afscheiding van de voor- en zijtuin met de openbare weg en eventueel ten aanzien van onderhoud van de voor- en zijtuinen. In het algemeen mogen voor- en zijtuinen niet anders worden gebruikt dan als siertuinen en hierin moet een passende beplanting worden aangebracht. Deze voorschriften hebben ten doel de eenheid en het aanzien van het complex waarvan het verkochte deel uitmaakt en de openheid van de voortuinen te bevorderen.
  3. De koper moet gedogen, dat op-, in-, aan- of boven de verkochte grond en/of de daarop te bouwen opstallen zoveel en zodanig palen,

draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie of andere openbare doeleinden, verkeers- en straatnaamborden worden aangebracht en onderhouden als de gemeente nodig acht.

Omtrent de plaats waar- en de wijze waarop die voorzieningen zullen worden aangebracht, heeft overleg met de koper plaats.

In daarvoor naar haar inzicht in aanmerking komende gevallen, geeft de gemeente een billijke vergoeding;

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

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

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

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

De koper moet bij vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het aan hem overgedragen vastgoed de hierboven omschreven algemene bepalingen, voor het geval deze niet op de hierboven aangegeven wijze als een erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden.

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 akte van zeventien december tweeduizend drie inzake het hiervoor geciteerde nog het hierna volgende werd 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 sub I of een gedeelte daarvan 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 comparant sub 1, handelende als gemeld, voor die derden aangenomen."

- dat in meergemelde akte van zeventien december tweeduizend drie op grond van de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst nog het hierna volgende werd vermeld, woordelijk luidende:

"8.1 De woningen zullen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in de Bebouwingsstudie d.d. 8 februari 2001 inclusief bijlagen zoals opgesteld door Dillenburcht en dat is bijgevoegd als bijlage III.

8.2 Dillenburcht of haar rechtsopvolger(s) zijn verplicht de monumentale c.q. karakteristieke elementen van de op het verkochte aanwezige opstallen te handhaven, dan wel ingeval van sloop, op dezelfde wijze te herbouwen zoals omschreven in bijlage IV.

8.3 Ten aanzien van de in bijlage V opgenomen terreininrichting komen partijen overeen dat dit als privé-terrein in gebruik zal worden genomen, waarbij het openbaar toegankelijk blijft voor voetgangers. De kopers van de woningen worden verplicht het terrein en bijbehorende groenvoorziening gezamenlijk in stand te houden middels onder meer het zelf (doen) verrichten van het onderhoud, het verbod tot het verwijderen van de begroeiing, en de verplichting begroeiing in de voorkomende gevallen te vervangen. Tevens dient te allen tijde worden zorggedragen voor de onbelemmerde toegang van het terrein voor de brandweer. Dillenburcht zal hiertoe in de koopovereenkomsten c.q. in de koopaannemingsovereenkomsten het lidmaatschap van een nog op te richten Vereniging van eigenaren (VVE) voor kopers verplicht stellen alsmede de verplichting voor de eerste vier kopers binnen een periode van twee maanden na eindoplevering van hun woningen de VVE te hebben opgericht. Nadere uitwerking van hetgeen in de statuten van de VVE dient te worden opgenomen vindt plaats in samenspraak met de gemeente. Dillenburcht faciliteert de met de oprichtingshandeling gemoeide activiteiten en neemt de daarmee gepaard gaande kosten voor haar rekening.

8.4 De in bijlage V nader aangeduide parkeerplaatsen dienen ongewijzigd in stand te worden gehouden."

De hiervoor geciteerde artikelen 8.2., 8.3. en 8.4 van voormelde overeenkomst dienen te worden nageleefd en worden bij deze eveneens voor zover nog nodig of nog niet geschied gevestigd als erfdienstbaarheden casu quo als kwalitatieve rechten of verplichtingen dan wel als kettingbeding ten laste van het verkochte en zullen - voor zover niet als erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichtingen dan wel kettingbeding 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 voormelde overeenkomst vastgestelde boete van vijftig duizend euro (€50.000,00) ten behoeve van de gemeente bij overtreding of niet naleving, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke actie nodig zal zijn.

Voornoemde boete zal worden aangepast aan de hand van het verloop van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen:

"CBS", te publiceren prijsindexcijfer van gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in tweeduizend twee een gezinsinkomen beneden de loon-grens van de ziekenfondsverzekering (tweeduizend twee is eenhonderd (2002 = 100).

Indien het CBS terzake van vorenbedoeld indexcijfer overgaat tot publicering van een reeks op meer recente prijsbasis zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zodanig na een in overleg met het CBS uit te voeren koppeling tussen die cijfers en de cijfers van (een) eerder gebruikte reeks(en);

voor het geval het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of staakt met publicering van bedoelde reeks op meer recente prijsbasis, treedt de daarmee meest overeenkomende regeling daarvoor in de plaats. "

- dat ten aanzien van voormelde opstallen en op voormelde grond met inachtneming van het terzake blijkens het hiervoren geciteerde van kracht zijnde een verbouwing zal uitgevoerd respectievelijk zal worden gesticht en aangelegd een complex hoofdzakelijk bestaande uit drie (3) gebouwen met tweeëntwintig (22) wooneenheden, waarvan negentien in de hierna vermelde te verbouwen gebouwen A en B en drie in het hierna vermelde nieuw te bouwen gebouw C, (na verbouw/afbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 21 A, B, C, Langebuurt 23 A, B, C, D, Langebuurt 25 A, B, C, Langebuurt 27 A, B, C, D, E, F en Langebuurt 29 A, B, C, D, E en F Uitgeest**, waarvoor nog geen postcodes zijn vastgesteld, met bergingen, drie (3) parkeerplaatsen voor twee (2) auto's en eenentwintig (21) parkeerplaatsen voor een (1) auto bestemd voor verkoop;
- dat in verband met voormelde voorgenomen verkoop voorschreven registergoed dient te worden gesplitst in vierentwintig (24) appartementsrechten, waarvan tweeëntwintig (22) inzake de woningen met bergingen en bijbehorende afzonderlijke parkeerplaatsen en twee (2) uitsluitend inzake een parkeerplaats voor een (1) auto.

Op grond van het vorenstaande verklaarde comparant, 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 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 vier 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 negen februari tweeduizend vier;

die daarbij heeft vastgesteld de volgende complexaanduiding, te weten:

**GEMEENTE UITGEEST, sectie B complexaanduiding 8912 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 24 (doorlopend).

Voormeld nog te verbouwen/bouwen complex van drie gebouwen bekend als gebouw A (verder bekend als "Jozefschool/Zusterhuis"), gebouw B (verder bekend als "Engelbewaarder") en gebouw C (verder bekend als "Poortwachter") met aan te leggen parkeerplaatsen en bijgelegen grond (hoofdzakelijk te bestemmen tot binnenterrein voor de daarop te situeren toegang naar de parkeerplaatsen), een en ander hierna ook aangeduid met "de gemeenschap" en

kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie B nummer 8907, groot tweeëntwintig are en vijftig centiare,

zal in verband met gemelde voorgenomen verkoop omvatten de navolgende appartementsrechten,

alle kadastraal bekend **GEMEENTE UITGEEST, sectie B complexaanduiding 8912 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 en:

- waarvan de in na te melden bouwnummers vermelde letter staat voor het gebouw waarvan de betreffende tot woning cum annexis bestemde privé-gedeelten deel uitmaken;

- waarin met buitenruimte wordt bedoeld een tot de betreffende privé-gedeelten behorende tuin, loggia of een daartoe behorend balkon, terras of terras met tuin en met buitenruimten twee van die mogelijkheden of een combinatie daarvan zoals op vorenbedoeld plan is weergegeven,

te weten:

1. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **1**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A1) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 27 A Uitgeest** met afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
2. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **2**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A2) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 27 B Uitgeest** met kelder, twee buitenruimten, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
3. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **3**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A3) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 27 C Uitgeest** met buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
4. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **4**, omvattende de bevoegdheid tot het

- uitsluitend gebruik van de woning (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A4) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 27 D Uitgeest** met buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
5. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **5**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A5) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 27 E Uitgeest** met buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
6. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **6**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A6) op de bovenste, zijnde de tweede- of de zogenaamde dak verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 27 F Uitgeest** met buitenruimten, afzonderlijke parkeerplaats voor twee auto's en meterkast;
7. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **7**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A7) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 29 A Uitgeest** met entresol de badkamer en een hobbyruimte en verder met een buitenruimte en een afzonderlijke parkeerplaats;
8. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **8**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A8) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 29 B Uitgeest** met "entresol" de badkamer en een hobbyruimte en verder met een buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
9. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **9**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A9) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 29 C Uitgeest** met "entresol" de badkamer en een hobbyruimte en verder met een buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
10. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **10**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met inpandige berging (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A10) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 29 D Uitgeest** met "entresol" de badkamer en een hobbyruimte en verder met een buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;

11. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **11**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (thans in verband met de verbouw bekend onder bouwnummer A11) op de bovenste, zijnde de tweede- of de zogenaamde dak verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 29 E Uitgeest** met "entresol" een berging en een hobbyruimte en verder met een buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
12. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **12**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer A12) op de bovenste, zijnde de tweede- of de zogenaamde dak verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 29 F Uitgeest** met "entresol" een berging en een hobbyruimte en verder met een buitenruimte, afzonderlijke parkeerplaats en meterkast;
13. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **13**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer B1) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 23 A Uitgeest** met inpandige berging, buitenruimte, afzonderlijke berging en parkeerplaats;
14. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **14**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer B2) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 23 B Uitgeest** met inpandige berging, buitenruimte, afzonderlijke berging en parkeerplaats;
15. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **15**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer B3) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 23 C Uitgeest** met inpandige berging, buitenruimte, afzonderlijke berging en parkeerplaats;
16. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **16**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer B4) op de begane grond (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 23 D Uitgeest** met inpandige berging, buitenruimte, afzonderlijke berging en parkeerplaats;
17. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **17**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer B5) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 25 A Uitgeest**

- met inpandige bergruimte, "entresol" een open ruimte, buitenruimte, afzonderlijke berging met meterkast op de begane grond en parkeerplaats;
18. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **18**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer B6) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 25 B Uitgeest** met inpandige bergruimte, "entresol" een open ruimte, twee buitenruimten, afzonderlijke berging met meterkast op de begane grond en parkeerplaats;
19. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **19**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de verbouw thans bekend onder bouwnummer B7) op de eerste verdieping (na verbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 25 C Uitgeest** met inpandige bergruimte, "entresol" een open ruimte, twee buitenruimten, afzonderlijke berging met meterkast op de begane grond en een parkeerplaats voor twee auto's;
20. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **20**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer C1) op de begane grond (na afbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 21 A Uitgeest** met berging, buitenruimte, afzonderlijke berging met meterkast op de begane grond en parkeerplaats;
21. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **21**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer C2) op de eerste verdieping (na afbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 21 B Uitgeest** met buitenruimte, afzonderlijke berging en meterkast op de begane grond alsmede een parkeerplaats voor twee auto's;
22. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **22**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning (in verband met de bouw thans bekend onder bouwnummer C3) op de tweede verdieping (na afbouw) plaatselijk bekend **Langebuurt 21 C Uitgeest** met buitenruimte, afzonderlijke berging en meterkast op de begane grond alsmede een parkeerplaats;
23. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **23**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de derde parkeerplaats gerekend vanaf de westzijde van gebouw B;
24. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **24**, omfattende de bevoegdheid tot het

uitsluitend gebruik van de eerste parkeerplaats gerekend vanaf de oostzijde van gebouw A;

zodat onder meer gemeenschappelijk zullen blijven, de entrees, hallen, gangen en de trappenhuisen alsmede (in gebouw A) de gezamenlijke berging op de begane grond voor gebruik uitsluitend als fietsenopstelplaats door de bewoners van dat gebouw, de toegangspoort onder de privé-gedeelten van het appartementsrecht met indexnummer 21 vanaf de openbare weg en het daarop aansluitende binnenterrein hoofdzakelijk dienende tot toegang naar de parkeerplaatsen, terwijl de hiervoren vermelde parkeerplaatsen zijn bestemd voor het parkeren van een (1) auto, met uitzondering van de dubbele parkeerplaatsen van de appartementsrechten met indexnummers 6, 19 en 21 welke elk zijn bestemd voor het parkeren van twee (2) auto's.

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 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 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 hiervoren 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 eigenaren van de appartementsrechten met de **indexcijfers 1 en 2**, ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor vierhonderdeenveertig/tienduizendste (441/10.000ste) aandeel;

- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 3**,  
(gezamenlijk) voor driehonderddertig/tienduizendste (330/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van de appartementsrechten met het **indexcijfer 4**  
(gezamenlijk) voor driehonderdvierenzeventig/tienduizendste (374/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 5**,  
(gezamenlijk) voor vierhonderdzevenentwintig/tienduizendste (427/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 6**,  
(gezamenlijk) voor zeshonderdvijftig/tienduizendste (650/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigenaren van de appartementsrechten met de **indexcijfers 7 en 9**,  
ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor vierhonderdzevenentachtig/tienduizendste (487/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigenaren van de appartementsrechten met de **indexcijfers 8 en 10**,  
ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor vierhonderdvijfnegenentig/tienduizendste (495/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigenaren van de appartementsrechten met de **indexcijfers 11 en 12**,  
ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor driehonderdvierenzestig/tienduizendste (364/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 13**  
(gezamenlijk) voor driehonderdnegenennentig/tienduizendste (399/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 14**  
(gezamenlijk) voor driehonderdachtenzestig/tienduizendste (368/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 15**  
(gezamenlijk) voor vierhonderd/tienduizendste (400/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het **indexcijfer 16**  
(gezamenlijk) voor driehonderdnegenentig/tienduizendste (390/10.000ste) aandeel;
- wat betreft de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het

**indexcijfer 17**

(gezamenlijk) voor driehonderddrieënvijftig/tienduizendste (353/10.000ste) aandeel;

- wat betreft de eigena(a)ar(en) van het appartementsrecht met het

**indexcijfer 18**

(gezamenlijk) voor vierhonderdnegenentachtig/tienduizendste (489/10.000ste) aandeel;

- wat betreft de eigena(a)ar(en) van het appartementsrecht met het

**indexcijfer 19**

(gezamenlijk) voor zeshonderdachtenveertig/tienduizendste (648/10.000ste) aandeel;

- wat betreft de eigena(a)ar(en) van het appartementsrecht met het

**indexcijfer 20**

(gezamenlijk) voor vijfhonderdvijftien/tienduizendste (515/10.000ste) aandeel;

- wat betreft de eigena(a)ar(en) van het appartementsrecht met het

**indexcijfer 21**

(gezamenlijk) voor vijfhonderddrieënvijftig/tienduizendste (543/10.000ste) aandeel en

- wat betreft de eigena(a)ar(en) van het appartementsrecht met het

**indexcijfer 22**

(gezamenlijk) voor vierhonderdzesennegentig/tienduizendste (496/10.000ste) aandeel;

- wat betreft de eigenaren van de appartementsrechten met de

**indexcijfers 23 en 24,**

ten aanzien van elk van deze appartementsrechten voor tweeëntwintig/tienduizendste (22/10.000ste) aandeel.

2. In afwijking van **artikel 2 lid 3** komen de kosten van administratie, vergaderingen, schoonmaakonderhoud, energie, lampen, het toegangsterrein, hekken, de (overdekte) toegangsweg en de (verdere) kosten verband houdende met het parkeren (onderhouds- en vervangingskosten toegangsdeur en dergelijke) voor rekening van ieder van de appartementseigenaren voor **een/zevenentwintigste gedeelte**, waarbij deze kosten inzake de appartementsrechten waar een dubbele parkeerplaats bij hoort worden verhoogd met een/zevenentwintigste gedeelte. 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 9**

In artikel 9 dient in verband met de ten behoeve van het gehele gebouw gemeenschappelijk te blijven zaken na het woord betreft te worden tussengevoegd de volgende zinsnede luidende:

" de (overdekte) toegangsweg, het toegangsterrein naar de parkeerplaatsen, een en ander voor zover thans aanwezig of zoals bij de bouw of later ten algemene nutte van het hele complex aangebracht "

#### **Artikel 11**

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

#### **Artikel 12**

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

"Op grond hiervan mogen geen voertuigen (auto's, fietsen) worden geparkeerd of opgesteld op het toegangsterrein en de overdekte toegangsweg vanaf de openbare weg. "

#### **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 rechtsovervolger 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. Ten aanzien van de appartementsrechten met indexnummers 1 en 2 is de bevoegdheid van het hiervoren toegevoegde lid 2 van Artikel 14 reeds van kracht; de betreffende privé-gedeelten worden tijdens de verbouw reeds samengevoegd
- 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 en met uitzondering van voormelde reeds voor de appartementsrechten met indexnummers 1 en 2 verleende bevoegdheid – 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 **24** vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten, mitsdien tot woningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen, terwijl de bestemming van een gedeelte van de privé-gedeelten van de appartementsrechten met indexnummers 1 en 2 tevens zal zijn kantooruimte in verband waarmee voormelde samenvoeging zal worden gerealiseerd;

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 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.

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 eigaren/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 mede-

gebruik 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 LANGEBUURT 21 A tot en met 29 F UITGEEST", gevestigd te Uitgeest, terwijl:

- in ieder geval tot en met de eerste vergadering als eerste voorzitter van de vereniging zal fungeren de Heer Antonius Josephus Adrianus DE RUIJTER, wonende 1911 AT Uitgeest, Langebuurt 73; 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**

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 de gebouwen, de vervanging van daken, hydroforen, binnen- en buitenschilderwerk, bestrating van de overdekte toegangspoort, de toegangsdeuren, het toegangsterrein, de hekken en de parkeerplaatsen 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 **eenhonderdtwaalf (112)**, te weten inzake elk der appartementsrechten betreffende een woning cum annexis **vijf (5)**

en inzake elk van de twee appartementsrechten met de indexnummers **23** en **24** betreffende uitsluitend parkeerplaatsen **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 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 comparant verleende volmacht blijkt uit de aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht.

Tenslotte verklaarde de comparant, 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 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.

Volgt ondertekening.