

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

. - SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN B & B HEEMSKERK- .

Heden, vier maart tweeduizend drie, 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 blijkens en op grond van de aan na te melden akte van levering gehechte
 onderhandse akten van volmacht handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
1. de Heer **John Hendrikus Jozef VAN NIMWEGEN**, wonende 1965 EE Heemskerk,
 Ringmus 7, geboren te Utrecht op vierentwintig januari negentienhonderd zestig, niet
 gehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap,
 zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 312806246,
 die deze volmacht verstrekte voor zich als bestuurder van na te melden te Heemskerk
 gevestigde stichting en als schriftelijk gevolmachtigde, waarvan blijkt uit het aan be-
 doelde na te melden akte tot levering gehecht vergeleken afschrift van de daartoe strek-
 kende onderhandse akte van volmacht getekend op tien december tweeduizend twee van
 de Heer **Albertinus Matheus KRAMER**, wonende 1935 BN Egmond-Binnen,
 gemeente Egmond, Doelen 15, geboren te Egmond op twee februari negentienhonderd
 tweeënveertig en gehuwd, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer N67287431,
 afgegeven te Egmond op zeven mei negentienhonderd achtennegentig,
 in zijn hoedanigheid van mede-bestuurder van bedoelde te Heemskerk gevestigde
 stichting en als zodanig ten tijde van het geven van laatstgemelde volmacht met
 genoemde Heer John Hendrikus Jozef VAN NIMWEGEN gezamenlijk bevoegd en op
 grond daarvan tezamen rechtsgeldig vertegenwoordigende de statutair te Heemskerk
 gevestigde stichting genaamd:
STICHTING KENNEMER WOONFEDERATIE, kantoorhoudende 1965 BE
 Heemskerk, Jan Lighartstraat 5 (correspondentieadres Postbus 20, 1960 AA
 Heemskerk), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en
 Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34057863
 en wel in verband met de uitvoering van het besluit van de Raad van
 Commissarissen van de stichting genomen in haar vergadering gehouden te
 Heemskerk op zestien december tweeduizend twee;
2. de Heer **Alexander Johannes Maria SCHOLTEN**, wonende 1111 GT Diemen,
 Ouddiemerlaan 43, geboren te Amsterdam op twee oktober negentienhonderd
 vierenvijftig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3152795446 en gehuwd,

als gevolmachtigde krachtens de daartoe strekkende op veertien december tweeduizend twee getekende onderhandse akte van volmacht welke eveneens is gehecht aan vorenbedoelde akte tot levering, van de Heer **Hubertus Cornelis MÖLLENKAMP**, wonende 8241 AC Lelystad, Golfpark 123, geboren te Amsterdam op twee december negentienhonderd negenenveertig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3188659375, niet gehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, bij het geven deze volmacht handelende in zijn hoedanigheid van directeur van en op grond daarvan rechtsgeldig vertegenwoordigend de statutair te Amsterdam gevestigde stichting genaamd:

WONINGSTICHTING "PATRIMONIUM", kantoorhoudende 1101 CJ Amsterdam Zuidoost, Karspeldreef 2 (correspondentieadres Postbus 23031, 1100 DM Amsterdam Zuidoost), ingeschreven in voormeld handelsregister onder dossiernummer 33011256 en tezamen met voormelde te Heemskerk gevestigde stichting hierna ook genoemd: stichting.

De comparant, handelende als gemeld, verklaart:

- **dat** voormelde stichtingen tezamen in eigendom hebben, en wel de sub **1** genoemde stichting voor een onverdeeld twee/derde gedeelte en de sub **2** gemelde stichting voor een onverdeeld een/derde gedeelte:

de percelen grond met opstallen (voormalig belastingkantoor met aanhorigheden) gelegen aan de Jan Lighartstraat 1, 1965 BE Heemskerk,

kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D nummer 9629 (afkomstig van de nummers 9545 gedeeltelijk, 6458 gedeeltelijk, 5911 gedeeltelijk, 6038 en 6035), groot een hectare vijftig centiare;

welk registergoed door de stichting in eigendom is verkregen ingevolge de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op drieëntwintig december tweeduizend twee, in register Hyp 4, deel 11148, nummer 25, van een afschrift van een akte van levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, twintig december tweeduizend twee voor een waarnemer van mij, notaris, verleden,

bij welke akte nog het hierna volgende werd bepaald, woordelijk luidende:

"Artikel 6. Algemene Voorwaarden, bijzondere lasten en beperkingen, erfdiensbaarheden

1. Op de onderhavige overdracht en op het verkochte zijn van toepassing hoofdstuk 1, hoofdstuk 2, met uitzondering van de artikelen 1, 2.12 en 2.14 alsmede van hoofdstuk 3 de artikelen 3.1., 3.3. b. tot en met 3.3.h., 3.5., 3.6., 3.7., 3.13., 3.15. en 3.18, en voorts voor de hiervoren sub **h** omschreven gronden 3.19 en 3.20. van de "ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN VOOR GRONDEN VAN DE GEMEENTE HEEMSKERK (2000)", hierna (en eerder in deze akte) genoemd: **Algemene Voorwaarden**, welke
 - zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente bij besluit van dertig september negentienhonderd negennegentig en
 - zijn opgenomen in een akte zeven juli tweeduizend voor mr. A.P.M. van Commenée, notaris gevestigd te Heemskerk verleden, bij afschrift ingeschreven

- op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op tien juli tweeduizend, in register 4, deel 10111, nummer 4;
2. De van toepassing zijnde bepalingen van de Algemene Voorwaarden dienen te worden nageleefd en worden bij deze voor zover mogelijk en nodig gevestigd als erfdienstbaarheden dan wel als kwalitatieve rechten of verplichtingen ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aangrenzende terrein en zij zullen, voor zover niet als erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting gevestigd, bij iedere vervreemding van het verkochte, zowel geheel als in gedeelten aan de rechtsopvolgers in de gehele dan wel gedeeltelijke eigendom 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 tweeëntwintigduizend vijfhonderd euro (€22.500,--) ten behoeve van de gemeente bij overtreding of niet naleving, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke actie nodig zal zijn.

De comparant sub B, handelende als gemeld, verklaarde dat koper met al het in dit artikel 6 vermelde volledig bekend is, een exemplaar van gemelde Algemene Voorwaarden heeft ontvangen en het er namens koper in alle opzichten voor te houden, dat alle (zoals gemeld van toepassing verklaarde/zijnde) bepalingen daarvan in deze akte woordelijk opgenomen en op de onderhavige eigendomsoverdracht van toepassing zijn en koper bij deze jegens de gemeente te verbinden het betreffende getrouwelijk na te leven en bij een volgende eigendomsoverdracht aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.";

- **dat** op voormelde gronden zal worden gesticht een complex wat in hoofdzaak zal bestaan uit:

- het gebouw te noemen BUITENHOF waarin over tien (10) woonlagen te situeren tweeënvijftig (52) drie- en vierkamerwoningen met een balkon en/of dakterras, een gemeenschappelijke recreatieruimte over twee bouwlagen met buitenterras, twee liften en de bij de woningen behorende, op de onder de eerste woonlaag gelegen eerste bouwlaag te situeren bergingen, op welke eerste bouwlaag tevens een parkeergarage met hellingbaan en de drieënvijftig (53) bij de woningen behorende parkeerplaatsen zal worden ingericht, welke bergingen en parkeerplaatsen gedeeltelijk komen te liggen onder voormeld buitenterras, de terrassen van de woningen op de eerste woonlaag en onder het boven een gedeelte van de parkeergarage als onderdeel van de als "kijktuin" in te richten daktuin aan te leggen "groendak";

- het gebouw te noemen BINNENHOF waarin over vier (4) woonlagen te situeren eenenveertig (41) driekamerwoningen met een balkon, met gemeenschappelijk binnenterrein, lift en de bij de woningen behorende, op de onder de eerste woonlaag gelegen eerste bouwlaag te situeren bergingen, op welke eerste bouwlaag tevens een parkeergarage met hellingbaan en de eenenveertig (41) bij de woningen behorende parkeerplaatsen zal worden ingericht;

- een hoofdentree aan de Jan Ligthartstraat voor de toegangswegen naar de gebouwen en de parkeergarages en de buiten te situeren zevenenveertig (47) parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners, een en ander te realiseren in een parkachtige setting, hierna tezamen als de in na te melden hoofdsplitsing te betrekken zaken aan te duiden met "de gemeenschap";

- **dat** in verband met de verkoop van voormelde woningen, het eigen karakter van elk van gemelde gebouwen cum annexis en de zaken die ten behoeve van het gehele complex gemeenschappelijk dienen te blijven het gehele complex zal worden gesplitst in twee appartementsrechten (de zogenaamde hoofdsplitsing) waarna voor elk der gebouwen cum annexis een verdere splitsing (de zogenaamde ondersplitsing) zal plaatsvinden;

- **dat** een vergunning als bedoeld in Artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist omdat door de gemeente Heemskerk geen huisvestingsverordening is vastgesteld, terwijl er geen hypotheekhouders zijn die tot de splitsing in appartementsrechten schriftelijk toestemming dienen te verlenen.

Op grond van het vorenstaande verklaart comparant, handelende als gemeld, bij deze over te gaan tot de splitsing (de hoofdsplitsing) van voormelde onroerende zaken in twee appartementsrechten in de zin van Artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en daarbij een reglement vast te stellen als bedoeld in de Artikel 111 lid d en Artikel 112 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waartoe het betreffende complex in de zin van Artikel 109 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit vier bladen, waarvan exemplaren aan deze akte zijn gehecht.

Voormeld plan is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op vijftwintig februari tweeduizend drie, die daarbij heeft vastgesteld de volgende complexaanduiding, te weten

GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D complexaanduiding 9635 A.

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld complex die bestemd zijn om (tezamen) als een geheel te dienen duidelijk aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 en 2.

Voormelde onroerende zaken zullen omvatten de navolgende twee appartementsrechten:

1. Het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 1**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot het gebouw genaamd BUITENHOF gelegen aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk behorende, over tien (10) woonlagen verdeelde tweeënvijftig (52) woningen met buitenruimte (balkon of dakterras), de bijbehorende, op de onder de laagste woonlaag van dat gebouw gelegen eerste bouwlaag gesitueerde bergingen en de tevens op die eerste bouwlaag gesitueerde parkeergarage met hellingbaan en de bij de woningen behorende drieënvijftig (53) parkeerplaatsen, de boven een gedeelte van de parkeergarage gesitueerde, als "kijktuin" in te richten en behalve voor onderhoud niet te betreden daktuin, de gemeenschappelijke recreatieruimte over twee (2) bouwlagen met buitenterras, de entree met twee lift-installaties en het trappenhuis met postbussen, de videofooninstallatie, de galerijen, de

buitentrappen en verdere aanhorigheden, uitmakende een zesduizend eenhonderdachtenvijftig/tienduizend driehonderdzevenentachtigste (6.158/10.387ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,

ten tijde van de splitsing in appartemensrechten kadastraal bekend GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D nummer 9629, groot een hektare vijftig centiare;

2. Het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Heemskerk, sectie D complexaanduiding 9635 A, appartementsindexnummer 2**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot het gebouw genaamd BINNENHOF gelegen aan de Jan Ligthartstraat te Heemskerk behorende, over vier (4) woonlagen verdeelde eenenveertig (41) woningen met balkon, de bijbehorende, op de onder de laagste woonlaag van dat gebouw gelegen eerste bouwlaag gesitueerde bergingen en de tevens op die eerste bouwlaag gesitueerde parkeergarage met hellingbaan en de bij de woningen behorende eenenveertig (41) parkeerplaatsen, het gemeenschappelijke binnenterrein, de entree met vide, lift-installatie en het trappenhuis met postbussen, de videofooninstallatie, de galerijen, de buitentrap en verdere aanhorigheden, uitmakende een vierduizend tweehonderdneuentwintig/tienduizend driehonderdzevenentachtigste (4.229/10.387ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap zoals gemeld ten tijde van de splitsing in appartemensrechten kadastraal bekend GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D nummers 9629, groot een hektare vijftig centiare;

zodat alles wat buiten de bouwblokken is gelegen (met uitzondering van de hellingbanen) gemeenschappelijk zal blijven zoals de hoofdentree naar de toegangswegen voor de parkeergarages en naar de wegen met parkeerstroken aan de voorzijde van de gebouwen met fietsenopstelplaats en ondergrondse vuilcontainers alsmede de aan de achterzijde van de gebouwen gesitueerde zevenenveertig (47) buitenparkeerplaatsen met omliggende tuin;

terwijl voormelde aandelen zijn gebaseerd op de brutoverblijfoppervlakten van alle woningen in het complex met aanbehoren.

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 voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register 4, deel 6479, nummer 30, en zoals hierna nader aangevuld, hierna te noemen "modelreglement";

voorts zijn van toepassing de navolgende gewijzigde- dan wel 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; in verband waarmee alle kosten die specifiek zijn toe te kennen aan alles wat buiten de bouwblokken is gelegen voor die breukdelen voor rekening van de (gezamenlijke) eigenaren van die appartementsrechten komen.
- B. De energiekosten van de openbare gedeelten (hiervoor onder "gemeenschappelijk te blijven zaken" nader omschreven) zijn in verband met het hiervoren onder A vermelde voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van het hele complex en wel voor elke eigenaar inzake een door bedoelde ondersplitsingen te ontstaan appartementsrecht voor een/drieënnegentigste (1/93ste) gedeelte, waarbij gezamenlijke eigenaren van een dergelijk appartementsrecht tezamen als één eigenaar worden beschouwd; mitsdien alle (gezamenlijke) eigenaren van het gebouw genaamd Buitenhof tezamen voor tweeënvijftig/drieënnegentigste (52/93ste) gedeelte en alle (gezamenlijke eigenaren) van het gebouw genaamd Binnenhof tezamen voor eenenveertig/drieënnegentigste (41/93ste) gedeelte.
- C. 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 met name die inzake verzekeringen en dergelijke; zulks met uitzondering van de kosten verbonden aan schoonmaakonderhoud van alle buiten de bouwblokken gelegen (openbare) gedeelten en die inzake tuinonderhoud, onderhoud van de buitenparkeerplaatsen, toegangswegen, fietsenopstelplaats, vuilcontainers en dergelijke, kortom de kosten van de voorzieningen die ten dienste van het gehele complex strekken en daardoor gemeenschappelijk dienen te blijven, welke kosten op dezelfde wijze dienen te worden omgeslagen zoals hiervoren onder B omschreven. De kosten inzake de daktuin van het gebouw Buitenhof en het gemeenschappelijk binnenterrein in de Binnenhof komen uitsluitend voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van het betreffende gebouw, zoals in de betreffende akte van ondersplitsing te bepalen.
- D. Het boekjaar bedoeld in **artikel 4** loopt in afwijking daarvan niet parallel aan het kalenderjaar doch zal jaarlijks lopen van een september tot en met eenendertig augustus.
- E. 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. "
- F. 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."
- G. 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 eerste prive-gedeelte(n) in de gebouwen inzake een flatwoning cum annexis of de algemene ruimten ter eerste bewoning/ingebruikname zullen zijn of kunnen worden opgeleverd."
- H. 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 buitenhoofdentree voor de toegangswegen naar de parkeergarages en naar de wegen met parkeerstroken aan de voorzijde van de gebouwen, de fietsenopstelplaats, de vuilniscontainers alsmede de aan de achterzijde van gebouwen gesitueerde zevenenveertig (47) buitenparkeerplaatsen met omliggende tuin; een en ander voor zover aanwezig, zoals bij de bouw of later ten algemene nutte aangebracht en voor zover niet duidelijk behorend tot (de voorzieningen van) een der gebouwen".
- I. Aan **artikel 12** worden toegevoegd lid 4 en lid 5, luidende:
 "4. Parkeren op niet daartoe ingerichte gedeelten van het complex is niet toegestaan.
 5. De daktuin van het gebouw Buitenhof is bedoeld als "kijktuin" en zal behalve voor onderhoud niet mogen worden betreden."
- J. 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 B & B HEEMSKERK**", gevestigd te Heemskerk, terwijl:
 - in ieder geval tot en met de eerste vergadering als eerste voorzitter van de vereniging zal fungeren de stichting: **STICHTING WOONopMAAT**, gevestigd te Heemskerk, feitelijk adres Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE Heemskerk (correspondentieadres Postbus 20, 1960 AA Heemskerk), waarna (tijdens die eerste vergadering) de vergadering zelf in de voorzitter zal moeten voorzien;

- de administratie van de vereniging van eigenaars wordt verzorgd door "MUNNIK V.V.E. BEHEER", Postbus 654, 2130 AR Hoofddorp, waarmee een contract is gesloten eindigend twee (2) jaar na oplevering ter eerste ingebruikneming/bewoning van de laatste flatwoning cum annexis in het gehele complex;
 - bij de eerste vergadering tevens het adres van de vereniging dient te worden vastgesteld.
- K. 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 en voor andere door de vereniging van eigenaars gewenste onderhouds- en vervangingskosten. "
- L. De vergaderingen van eigenaars zoals bedoeld bij **artikel 33, lid 1** van het modelreglement worden gehouden te Heemskerk of directe omgeving.
- M. Naar aanleiding van het bij **artikel 33, lid 3** 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.
- N. Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in **artikel 34, lid 2** bedraagt **twee (2)**, te weten inzake elk der appartementsrechten **een (1)**; 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 appartementseigenaren een deskundige dient te benoemen, terwijl die aldus benoemde deskundigen tezamen een derde deskundige dienen te benoemen, welke aldus gevormde commissie van drie (3) 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.
- O. 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 der gebouwen of aan een of meer doch niet aan alle privé-gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten voor rekening komen van de betreffende gezamenlijke eigenaars, 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."

- P. 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,-)**.
- Q. 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,-)**.
- R. **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. "
- S. 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.
- T. 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,-)**.
- U. Aan **artikel 41** wordt nog toegevoegd **lid 8** luidende
- "8. Het bestuur kan, voor zover aan het bestuur het beheer van gemeenschappelijke zaken is opgedragen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van de gebouwen cum annexis, behoudens in die gevallen

waarin die verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden."

- V. Aan de onderwerpen bedoeld in **lid 1** van **artikel 44** wordt nog toegevoegd het volgende onderwerp, te weten:
- "f. besluiten als bedoeld in artikel 38, eerste lid onder b en de uitwerking daarvan.";
- welke bepaling onder b aan lid 1 van dat artikel 38 is toegevoegd zoals hiervoren in deze akte onder O vermeld. "
- W. 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 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. "
- X. De hiervoren onder P, Q, S en T 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.
- IJ. 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;
- Z. Het vestigen van een erfpacht- of opstalrecht ten aanzien van een privé-gedeelte, voor zover te eniger tijd wettelijk mogelijk, is niet toegestaan zonder medewerking van de andere eigenaar/eigenaren die aan het verlenen van de medewerking voorwaarden kan/kunnen stellen.

Terzake van de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door, notaris.

Volgt ondertekening.