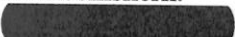



Notariskantoor Lautenbach
 Kerklaan 11
 1961 GA Heemskerk
 Tel: 0251-203203
 Fax: 0251-203205

Ondersplitsing Marquettelaan 4A t/m 4E

Heden, tweeëntwintig juni negentienhonderd negenennegentig, verscheen voor mij, mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris ter standplaats Heemskerk: de Heer **Johannes LOKHORST**, vennootschapsdirecteur, 


 ten deze handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van- en als zodanig op grond van het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende-

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

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

hierna (ook) genoemd: "de vennootschap".

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- dat de vennootschap in eigendom heeft het volgende registergoed, te weten: het appartementsrecht kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK, sectie D** complexaanduiding **9341 A**, appartementsindexnummer **2**, rechtgevend op het onverdeeld vierduizend vijfhonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (4.508/15.224ste) aandeel in de gemeenschap ten tijde van de splitsing in drie appartementsrechten kadastraal bekend **gemeente Heemskerk, sectie D, nummers 9326 en 9330**, respectievelijk groot achtentwintig are negenennegentig centiare en zeven centiare en bestaande uit een complex wat hoofdzakelijk wordt gevormd door:
 - twee gebouwen gelegen aan de Marquettelaan te Heemskerk met elk zes flatwoningen plaatselijk aan te duiden als Marquettelaan 4, 4A, 4B, 4C, 4D en 4E (gebouw 2) respectievelijk Marquettelaan 6, 6A, 6B, 6C, 6D en 6E (gebouw 1) alle met postcode 1961 JP Heemskerk, met afzonderlijke bergingen in de kelder, trappenhuis, eigen liftinstallatie,

tien parkeerplaatsen in de kelder en negen aangebouwde, op kelderniveau gelegen overdekte parkeerplaatsen;

- een gebouw gelegen aan de Raadhuisstraat te Heemskerk met zestien flatwoningen plaatselijk aan te duiden als Raadhuisstraat 15 tot en met 45 (oneven nummers, gebouw 3) alle met postcode 1961 GN Heemskerk, met afzonderlijke bergingen op de tweede bouwlaag (begane grond) trappenhuis, eigen liftinstallatie, galerijen en zesenvestig inpandige over twee bouwlagen verdeelde parkeerplaatsen, waarvan
 - zeventwintig op de eerste bouwlaag (kelder) met eigen in-/uitrit in het gebouw vanaf na te melden binnenterrein;
 - negentien op de tweede bouwlaag (begane grond) met eigen in-/uitrit (hellingbaan) in het gebouw vanaf de Raadhuisstraat,

met bijbehorend,

onder straatniveau gelegen

(via de in gebouw 3 gesitueerde, als algemene in- en uitrit en voetpad fungerende hellingbaan uitkomende op de Raadhuisstraat bereikbaar) binnenterrein mede toegangevende tot gemelde:

- laagstgelegen op de eerste bouwlaag van gebouw 3 aan te leggen zeventwintig inpandige parkeerplaatsen;
- laagstgelegen op de eerste bouwlagen (kelder) van de gebouwen 1 en 2 aan te leggen twintig (in elk gebouw tien) inpandige parkeerplaatsen en tot gemelde
- negen aan elk van de gebouwen 1 en 2 op het niveau van laatstgenoemde twintig parkeerplaatsen aan te bouwen, mitsdien totaal achttien overdekte parkeerplaatsen,

alsmede een gedeeltelijk overdekte, tussen de gebouwen 1 en 2 gelegen open afrit met hellingbaan voor fietsers (tevens voetpad) van- en naar de Marquettelaan,

pompinstallatie voor afvoer van hemelwater vanaf kelderniveau, vluchttrappen, vluchtpaden en vluchtwegen (in gebouw 3)

en tevens omvattende

de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van voormeld gebouw 2 waarin de zes vierkamer-flatwoningen met elk een individueel gestookte verwarmingsinstallatie (na afbouw) plaatselijk bekend Marquettelaan 4, 4A, 4B, 4C, 4D en 4E, 1961 JP Heemskerk met bijbehorende zes bergingen en zes parkeerplaatsen in de kelder en

vier afzonderlijke parkeerplaatsen in de kelder,

tot welk gebouw tevens behoren negen aan de buitenzijde (achterkant) daarvan aangebouwde op voormeld kelderniveau gelegen overdekte parkeerplaatsen;

- dat voormeld complex inmiddels door de vennootschap wordt gebouwd en dat de grond van voormelde gemeenschap door de vennootschap van de gemeente Heemskerk is verkregen ingevolge akte van levering ten titel van koop, houdende

kwijting voor de betaalde koopsom, vier mei negentienhonderd negennegentig voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zes mei negentienhonderd negennegentig, in deel 9543, nummer 15; bij/blijkens welke akte:

1. ten aanzien van die grond naast de bepalingen van het betreffende besluit van Burgemeester en Wethouders van Heemskerk inzake verkoop van die grond van kracht zijn en met de betreffende overeenkomst een onverbreekelijk geheel vormen de hoofdstukken 1 en 2, alsmede de artikelen 3.1, 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.7., 3.11., 3.13. en 3.18 (onder andere lid 1 en lid 2) uit hoofdstuk 3 van de "ALGEMENE UITGIF-TEVOORWAARDEN VOOR GRONDEN VAN DE GEMEENTE HEEMSKERK", hierna genoemd "Algemene Voorwaarden", vastgesteld bij akte de dato eenendertig maart negentienhonderd drieënnegen-tig voor notaris mr. H.A.J. Janssen ter standplaats Heemskerk verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op een april negentienhonderd driennegentig, in register Hypotheken 4, deel 6881, nummer 50, waarbij het bepaalde in artikel 3.13. van de "Algemene Voorwaarden" van toepassing is op de artikelen 2.14., 2.15., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5. en 3.13. van de "Algemene Voorwaarden" en op het hieronder gestelde inzake de in-/uitritten van het complex aan de Raadhuisstraat te Heemskerk, terwijl bij voormelde akte van levering inzake de van toepassing zijnde bepalingen van de Algemene Voorwaarden nog is gesteld dat zij dienen te worden nageleefd en dat zij bij die akte voor zover nodig en mogelijk zijn gevestigd als kwalitatieve rechten of verplichtingen ten laste van voormelde grond en dat zij, voor zover niet als erfdiensbaarheid of kwalitatieve verplichtingen gevestigd, bij iedere vervreemding van het verkochte aan rechtsopvolgers moeten worden opgelegd als persoonlijke verplichtingen met het beding dat iedere nieuwe rechtverkrijgende bij een volgende overdracht op zijn beurt hetzelfde zal stellen als hiervoor in deze alinea is gesteld; een en ander op straffe van de bij die Algemene Voorwaarden vastgestelde boete(n) en - voor zover daarbij geen boete(n) is/zijn vastgesteld - op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,-) ten behoeve van de gemeente bij overtreding of niet naleving, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke actie nodig zal zijn;
2. ten aanzien van de in-/uitritten van het complex aan de Raadhuisstraat te Heemskerk tussen de gemeente Heemskerk en de vennootschap is overeengekomen dat de gemeente Heemskerk voordat gemelde parkeerplaatsen in gebruik kunnen worden genomen, voorzieningen zal treffen ter bescherming van passerende voetgangers en overig verkeer, terwijl de gemeente Heemskerk tevens zal zorgen voor het onderhouden, aanpassen, vervangen en dergelijke van deze voorzieningen, waarbij de

kosten met betrekking tot het plaatsen, onderhouden, aanpassen enzovoorts voor rekening van de wederpartij zijn en achteraf op basis van de werkelijk gemaakte kosten bij de wederpartij in rekening worden gebracht; die voor de eerste plaatsing bij de bouw en in verband met de algemene oplevering van het complex derhalve bij de vennootschap en daarna (die van onderhoud, vervanging en zo nodig aanpassing) bij de (betreffende) gezamenlijke eigenaren van het complex.

3. de door de ondersplitsing bij deze akte te onstane appartementsrechten voor zover die (mede) een gebruiksrecht inhouden van een flatwoning eerst aan de eerste eigenaren in eigendom mogen worden overgedragen na verkregen goedkeuring van de gemeente Heemskerk, zulks onverminderd het bepaalde bij voormeld artikel 3.3 van de "Algemene Voorwaarden";
- dat voormelde flatwoningen cum annexis en parkeerplaatsen van respectievelijk behorend tot de gebouwen 1, 2 en 3 zijn bestemd voor verkoop;
 - dat in verband met voormelde (voorgenomen) verkoop voorschreven appartementsrechten inzake de gebouwen 1, 2 en 3 dienen te worden ondergesplitst in respectievelijk negentien, eveneens negentien en zesenzeventig appartementsrechten;
 - dat de splitsing in voormelde drie appartementsrechten, hierna te noemen: "de hoofdsplitsing", welke splitsing is geschied bij akte heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar en het daarop met wijzigingen en aanvullingen van toepassing verklaarde modelreglement aan de eigenaar de bevoegdheid tot (onder)splitsing van die drie appartementsrechten niet ontzegt of beperkt;
 - dat voormelde onder te splitsen appartementsrechten niet met hypotheek of beslag zijn bezwaard.

Op grond van het vorenstaande verklaarde comparant, handelende als gemeld, bij deze over te gaan tot (onder)splitsing van het hiervoren omschreven appartementsrecht met index nummer 2 in de zin van artikel 106 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek onder gelijktijdige vaststelling van een reglement als bedoeld in de artikelen 111 en 112 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,

waartoe

(in verband met de eveneens onder te splitsen appartementsrechten betreffende de gebouwen 1 en 3 met indexnummers 1 en 3)

het gehele betreffende complex in de zin van artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit vijf bladen, welke bladen aan deze akte zullen worden gehecht en welk plan is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op achttien mei negentienhonderd negenennegentig.

De gedeelten van het appartementsrecht welke tezamen het bij deze akte onder te splitsen appartementsrecht vormen zijn op voormeld plan aangeduid met het

"omcirkelde" arabische cijfer 2, terwijl de gedeelten van het bij deze onder te splitsen appartementsrecht welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in de nieuwe appartementsrechten zal zijn begrepen) op dat plan zijn aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 69 tot en met 87 (doorlopend).

Voormeld (onder) te splitsen appartementsrecht waarvan de gemeenschap wordt gevormd door voorschreven onverdeeld vierduizend vijfhonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (4.508/15.224ste) aandeel in de hiervoren eerder omschreven gemeenschap

tevens inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van voormeld gebouw 2 (hierna te noemen: "het gebouw") waarin de zes vierkamer-flatwoningen na afbouw plaatselijk bekend Marquettelaan 4, 4A, 4B, 4C, 4D en 4E, 1961 JP Heemskerk met bijbehorende zes bergingen en zes parkeerplaatsen in de kelder en waarin vier afzonderlijke parkeerplaatsen in de kelder; waartoe tevens behoren de negen overdekte, aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw grenzende, op kelderniveau gelegen parkeerplaatsen,

zal omvattende de navolgende negentien appartementsrechten, alle kadastraal bekend **GEMEENTE HEEMSKERK**, sectie **D** complexaanduiding **9341 A**, met de hierna volgende appartementsindices en rechtgevendende op de daarbij behorende, hierna omschreven aandelen in laatstbedoelde gemeenschap, hierna te noemen: "de gemeenschap", met de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de/het betreffende afzonderlijke privé-gedeelte(n), te weten:

1. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **69**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de begane grond van het gebouw gelegen woning (na afbouw) plaatselijk bekend **Marquettelaan 4A, 1961 JP Heemskerk** met balkon, terras, afzonderlijke berging en parkeerplaats in de kelder van het gebouw;
2. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **70**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de begane grond van het gebouw gelegen woning (na afbouw) plaatselijk bekend **Marquettelaan 4, 1961 JP Heemskerk** met balkon, terras, afzonderlijke berging en parkeerplaats in de kelder van het gebouw;
3. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **71**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning (na afbouw) plaatselijk bekend **Marquettelaan 4C, 1961 JP Heemskerk** met balkon, afzonderlijke berging en parkeerplaats in de kelder van het gebouw;
4. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **72**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping van het gebouw gelegen woning (na afbouw) plaatselijk bekend **Marquettelaan 4B, 1961 JP Heemskerk** met balkon, afzonderlijke berging en parkeerplaats in de kelder van het gebouw;

5. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **73**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning (na afbouw) plaatselijk bekend **Marquettelaan 4E, 1961 JP Heemskerk** met balkon, afzonderlijke berging en parkeerplaats in de kelder van het gebouw;
6. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **74**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping van het gebouw gelegen woning (na afbouw) plaatselijk bekend **Marquettelaan 4D, 1961 JP Heemskerk** met balkon, afzonderlijke berging en parkeerplaats in de kelder van het gebouw;
7. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **75**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de in de kelder van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk gelegen afzonderlijke parkeerplaats;
8. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **76**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de in de kelder van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk gelegen afzonderlijke parkeerplaats;
9. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **77**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de in de kelder van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk gelegen afzonderlijke parkeerplaats;
10. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **78**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de in de kelder van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk gelegen afzonderlijke parkeerplaats;
11. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **79**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;
12. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **80**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;
13. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **81**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;
14. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **82**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;

15. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **83**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;
16. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **84**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;
17. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **85**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;
18. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **86**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;
19. het appartementsrecht met appartementsindexnummer **87**, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de aan de buitenzijde, aan de achterkant van het gebouw Marquettelaan 4 tot en met 4E, 1961 JP Heemskerk aangebouwde, op kelderniveau gelegen, overdekte afzonderlijke parkeerplaats;

zodat onder meer van het bij deze akte ondergesplitste appartementsrecht gemeenschappelijk zullen blijven

de entree tot het gebouw (entreehal met postkasten), de entree in de kelder tot- en het toegangsterrein in de kelder naar de bergingen en de parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw, het trappenhuis, de luchtkokers en de liftinstallatie met machinekamer; ten aanzien van welke liftinstallatie cum annexis hierna onder D nog bijzondere bepalingen zijn vermeld.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- de (onder)splitsing in appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen en deze (onder)splitsing te doen plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van deze akte op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar;
- te bepalen dat als reglement bedoeld in de artikelen 111 en 112, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden de bepalingen van het "MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN" (met uitzondering van die vermeld onder "annex 1"), ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register 4, deel 6479, nummer 30, en zoals nader aangevuld, hierna te noemen "modelreglement";

in welk reglement de hiervoor ontstane appartementsrechten worden aangeduid als "onderappartementsrechten" en de eigenaar van een zodanig (onder)appartementsrecht als "ondereigenaar" voorts zijn van toepassing de navolgende, in aanvulling op het modelreglement gemaakte en eventueel daarvan afwijkende bepalingen, in welke bepalingen - als daarin artikelen worden vermeld - bedoeld zijn de artikelen van het modelreglement:

- A. Gelet op het in het modelreglement in **artikel 2, lid 1**, bepaalde zullen de (gezamenlij-ke) eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten voor de navolgende gedeelten in de bij deze akte ondergesplitste gemeenschap gerechtigd zijn en wel:
- inzake de appartementsrechten met de indexcijfers **69** en **70**, ieder voor een zeshonderdachtenvijftig/vierduizend vijfhonderdachtste (658/4.508ste) aandeel;
 - inzake de appartementsrechten met de indexcijfers **71** en **72**, ieder voor een zeshonderdachtenvijftig/vierduizend vijfhonderdachtste (718/4.508ste) aandeel;
 - inzake de appartementsrechten met de indexcijfers **73** en **74**, ieder voor een zeshonderdachtenvijftig/vierduizend vijfhonderdachtste (738/4.508ste) aandeel;
 - inzake de appartementsrechten met de indexcijfers **75, 76, 77** en **78**, ieder voor een vijftwintig/vierduizend vijfhonderdachtste (25/4.508ste) aandeel en
 - inzake de appartementsrechten met de indexcijfers **79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86** en **87**, ieder voor een twintig/vierduizend vijfhonderdachtste (20/4.508ste) aandeel.
- B. Voor de kosten van water- en energieverbruik (gas en electriciteit) ter zake van elke flatwoning worden de afzonderlijke eigenaren ieder individueel via eigen meetinstallaties aangeslagen. Het overige energieverbruik is voor gezamenlijke rekening zoals bepaald bij **artikel 3** van het modelreglement en zoals bepaald bij gemelde akte inzake de hoofdsplitsing, heden voor mij, notaris, verleden, bij welke akte daaromtrent het hierna volgende werd bepaald, woordelijk luidende;
- "B. Inzake het energieverbruik (verlichting en dergelijke) is het navolgende van kracht:
1. De energiekosten van de liftinstallaties en bergingen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van de onderappartementsrechten van het betreffende gebouw en zijn nader uitgewerkt in de akten van ondersplitsing waarbij ook het water- en energieverbruik (gas en electriciteit) inzake de afzonderlijke eigenaren van een flatwoning cum annexis wordt geregeld.

2. De energiekosten van de openbare ruimten (hiervoor onder "gemeenschappelĳk te blijven zaken" nader omschreven) alsmede van gemelde pompinstallatie, zijn voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van de gebouwen 1 en 2 tezamen elk voor vierduizend vijfhonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (4.508/15.224ste) gedeelte en de gezamenlijke eigenaren van gebouw 3 tezamen voor zesduizend tweehonderdacht/vijftienduizend tweehonderdvierentwintigste (6.208/15.224ste) gedeelte."

terwijl:

- de electriciteitsvoorzieningen van de afzonderlijke bergingen uitsluitend bestemd zijn voor de tijdens/tengevolge van de bouw in de bergingen aangebrachte lichtpunten en dat vanaf en op die lichtpunten en/of vanaf en op de bijbehorende leidingen en schakelaars geen aansluitpunten en/of aftakkingen ten behoeve van de stroomvoorziening van apparaten of andere verlichting mogen worden aangebracht;
 - inzake het energieverbruik betreffende de liftinstallatie en de "overhead"deur toegang gevende tot de in de kelder gelegen parkeerplaatsen het hierna onder D bepaalde van kracht is.
- C. Overeenkomstig het daaromtrent gestelde in **artikel 9, lid 1, onder b** van het modelreglement zijn niet gemeenschappelijk de technische installaties en/of onderdelen daarvan inzake gas- en waterleidingen, verwarming, warmwater- en electriciteitsvoorziening welke uitsluitend ten dienste van een voor afzonderlijk gebruik bestemd gedeelte strekken.
- D. 1. De eigenaren zijn voor de hiervoren onder A bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, te weten assurantiepremies en onderhoudskosten dak en buitenschilderwerk inclusief kitvoegen, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaren zijn.
2. De kosten voor vervanging, onderhoud, energieverbruik, lampen, schoonmaak en overige kosten inzake de liftinstallatie en de "overhead"deur zijn, gezien de belasting en het gebruik daarvan tengevolge van de bouwlaag waarop de respectieve flatwoningen met bergingen en parkeerplaatsen en de afzonderlijke parkeerplaatsen zich bevinden, met de volgende verdeelsleutel uitsluitend voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 69 tot en met 78 en wel inzake:
- de appartementsrechten met de indices 69 en 70 elk voor drie/veertigste (3/40ste) gedeelte;
 - de appartementsrechten met de indices 71 en 72 elk voor zes/veertigste (6/40ste) gedeelte;
 - de appartementsrechten met de indices 73 en 74 elk voor negen/veertigste (9/40ste) gedeelte;

- de appartementsrechten met de indices 75, 76, 77 en 78 elk voor een/veertigste (1/40ste) gedeelte.
3. De eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 79 tot en met 87 dragen niet bij aan de kosten van onderhoud, schoonhouden, verlichting en dergelijke van de algemene ruimten van het gebouw, omdat zij daarvan, gezien de ligging van de tot de onder die rechten vallende overdekte parkeerplaatsen aan de buitenzijde van het gebouw, geen gebruik maken.
- E. De bestemmingen zoals bedoeld bij **artikel 17, lid 4**, van het modelreglement van voormelde op grond van deze akte ontstane appartementsrechten zijn de bestemmingen die voortvloeien uit de hiervoren onder 1 tot en met 19 vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten, mitsdien tot woningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in de kelder en afzonderlijke parkeerplaatsen. De appartementsrechten dienen conform die bestemming te worden gebruikt, welke bestemmingen uitsluitend kunnen worden gewijzigd door de vergadering van na te melden vereniging van eigenaars en voor zover niet in strijd met de vigerende bepalingen van de gemeente Heemskerk, terwijl evenmin zonder die toestemming veranderingen aan het gebouw mogen worden aangebracht die de hechtheid ervan in gevaar zou kunnen brengen of het architectonisch uiterlijk zouden kunnen wijzigen. Slechts een eigenaar van een van de appartementsrechten met indexnummers 69 tot en met 74 kan eigenaar zijn van een of meer van de appartementsrechten met indexnummers 75 tot en met 78, tenzij de vennootschap eigenaar is.
- F. Bij deze wordt overeenkomstig het bepaalde in **artikel 30 lid 1** van het modelreglement opgericht een vereniging van eigenaars zoals bedoeld bij artikel 124 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek genaamd: "**VERENIGING VAN EIGENAARS MARQUETTELAAN 4 TOT EN MET 4E HEEMSKERK**", gevestigd te Heemskerk, terwijl:
- de eerste voorzitter van de vereniging door de vergadering van eigenaars dient te worden benoemd;
 - de vereniging van eigenaars zelf zal besluiten wie tot administrateur zal worden benoemd;
 - de bepalingen van gemeld modelreglement betreffende de onderhavige vereniging van eigenaars voor zover bij deze akte niet gewijzigd, aangevuld of vervangen volledig van kracht zijn.
- G. De vergaderingen van eigenaars zoals bedoeld bij **artikel 33, lid 1** van het modelreglement worden gehouden te Heemskerk, tenzij de eigenaars unaniem anders beslissen.
- H. Naar aanleiding van het bij **artikel 33, lid 3** respectievelijk het in **artikel 33, lid 5** van het modelreglement bepaalde wordt ten deze gesteld dat iedere groep van gezamenlijke eigenaren inzake een der hiervoren omschreven appartementsrechten zelfstandig om een bijzondere vergadering kan

verzoeken en dat in de eerste vergadering het voorzitterschap van de (eventueel) bij deze akte benoemde voorzitter wordt bevestigd respectievelijk een (andere) voorzitter (daarvoor in de plaats) wordt benoemd, terwijl bij de eerste vergadering tevens het adres van de vereniging dient te worden vastgesteld.

- I. Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in **artikel 34, lid 2** bedraagt **negenhonderdvier (904)**, verdeeld als volgt en wel inzake:
- de appartementsrechten met de indices 69 en 70 elk eenhonderdtweeëndertig (132) stemmen;
 - de appartementsrechten met de indices 71 en 72 elk eenhonderdvierenveertig (144) stemmen;
 - de appartementsrechten met de indices 73 en 74 elk eenhonderdachtenveertig (148) stemmen;
 - de appartementsrechten met de indices 75, 76, 77 en 78 elk vijf (5) stemmen;
 - de appartementsrechten met de indices 79 tot en met 87 (doorlopend) elk vier (4) stemmen.
- 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 deskundigen inzake de betreffende aan de orde zijnde kwestie zo spoedig mogelijk uitspraak dient te doen in de vorm van een bindend advies aan de vereniging van eigenaars.
- J. Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging zoals bedoeld bij **artikel 38, lid 2** van het modelreglement bedraagt eenduizend vijfhonderd gulden (*f* 1.500,-).
- K. Het maximum bedrag voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen is vereist zoals bedoeld bij **artikel 38, lid 5** van het modelreglement bedraagt vijfduizend gulden (*f* 5.000,-).
- L. De bij **artikel 41, lid 4** van het modelreglement bedoelde machtiging van de vergadering van eigenaars behoeft het bestuur slechts indien het belang de som van eenduizend vijfhonderd gulden (*f* 1.500,-) te boven gaat.
- M. Het in **artikel 41, lid 5** van het modelreglement bedoelde maximum bedrag waarvoor geen machtiging van de voorzitter van de vergadering van eigenaars nodig is bedraagt eenduizend vijfhonderd gulden (*f* 1.500,-).
- N. De hiervoren onder J, K, L en M vermelde bedragen zijn voorlopig vastgesteld en zullen dienen te worden bekrachtigd dan wel zonedig (gedeeltelijk) worden gewijzigd bij de eerste vergadering, waarna wijziging van die bedragen mogelijk is conform de in het reglement vermelde wijze.

- O. Ondersplitsing van een door deze akte ontstaan appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.

Voorts worden de navolgende artikelen van het modelreglement nog aangevuld respectievelijk gewijzigd zoals hierna vermeld:

- a. Aan artikel 2 wordt nog toegevoegd lid 5, luidende:
"5. Alle kosten betrekking hebbend op een privé-gedeelte komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar."
- b. Het boekjaar bedoeld in artikel 4 loopt in afwijking daarvan niet parallel aan het kalenderjaar doch is gekoppeld aan de datum van algemene oplevering van meergenoemde drie gebouwen cum annexis, zodat het eerste boekjaar zal lopen vanaf bedoelde datum van oplevering tot een jaar daarna en het tweede boekjaar ingaat een jaar na de datum van bedoelde oplevering en zo vervolgens.
- c. 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."
- d. Aan artikel 5 wordt nog toegevoegd lid 3, luidende:
"3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen;
deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeengekomen het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.
Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd."
- e. Het minimum bedrag bedoeld in artikel 6, lid 1, wordt bij deze in plaats van tien gulden (*f* 10,-) vastgesteld op minimaal eenhonderd gulden (*f* 100,-).
- f. Aan lid 1 van artikel 8 wordt nog het hierna volgende toegevoegd, luidende:
" De hiervoren in dit artikel bedoelde verzekeringen dienen in te gaan uiterlijk op de datum waarop het/de laatste prive-gedeelte(n) in de gebouwen 1, 2 en 3 inzake een flatwoning cum annexis ter bewoning/ingebruikname zal/zullen zijn opgeleverd."
- g. Aan lid 2 van artikel 8 wordt nog het hierna volgende toegevoegd, luidende:
" De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar, terwijl onder herbouwkosten tevens begrepen dienen te zijn de sloop- en opruimkosten."
- h. Met het in de eerste zin van Artikel 11 genoemd gebruik wordt bedoeld mede-gebruik.
- i. Aan artikel 14 worden nog de toegevoegd de leden 2 en 3, luidende:

- "2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direkt horizontaal en/of vertikaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur bevoegd die tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en) respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden casu quo vloer(en) (nog) niet 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 rechtsopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé-gedeelten te brengen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekening door het (her-)plaatsen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) in een zo mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden casu quo vloer(en) van genoemde privé-gedeelten. Van het verwijderen van 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 rechtsopvolgers 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. Een reeds verleende ontheffing kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken."
- j. 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."
- k. De eerste zin van lid 4 van artikel 17 wordt vervangen door de volgende zin luidende:
"4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de privé-gedeelten overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten woning

met berging en bijbehorende parkeerplaats en afzonderlijke parkeerplaats, te gebruiken, terwijl de opslag van explosieven en andere gevaarlijke, verontreinigende danwel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd, met uitzondering van de voor een normale huishouding benodigde (huishoud)- chemikaliën in gebruikelijke hoeveelheden."

- l. Aan artikel 17 wordt nog het volgende toegevoegd, luidende:

" Het is de eigenaars 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.

"
- m. Lid 1 van artikel 18 wordt vervangen door het volgende luidende:

"1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelten behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort met name:

het binnenschilder, behang-, voeg- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van balkons, de afwerkklagen van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privé-gedeelten, van deuren, glas en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen (met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b) alsmede het schilderwerk van de radiatoren."
- n. De tekst van artikel 20 wordt vervangen door de volgende luidende:

" Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals die tengevolge van het lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen, zoals vilt, kurk(ment), kurk(parket), plavuizen, parket, laminaat (kunststof-parket), linoleum en dergelijke verboden, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluids-isolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van de norm "ICO is tien (10) decibel" of meer.

Dit betekent dat harde vloerbedekking zoals genoemd uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze geschiedt met een zogenaamde "zwevende vloer", zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en bewoners, terwijl woningen op de begane grond hiervan zijn vrijgesteld."
- o. 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) ander(e) privé-gedeelte(n) zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoeld(e) privé-gedeelte(n)."
- p. 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-gedeelte(n) 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."
- q. 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."
- r. De tekst van lid 3 van artikel 28 wordt vervangen door de volgende tekst luidende:
"3. De vervreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van de besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk de vervreemder eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad."
- s. Aan lid 3 van artikel 29 wordt het volgende toegevoegd luidende:
" Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten zullen de verbeurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegevoegd."
- t. De tekst van lid 1 van artikel 32 wordt vervangen door de volgende, luidende:
" Er zullen bestemmings-reserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van het gehele gebouw, de vervanging van daken, hydroforen, liftinstallatie, binnen- en buitenschilderwerk, alles voor zover aanwezig, en voor andere door de vereniging van eigenaars gewenste onderhouds- en vervangingskosten."
- u. De tekst van lid 1 van artikel 38 wordt vervangen door de volgende, luidende:
"1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
b. De vergadering kan besluiten dat besluiten betreffende zaken welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé-gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee

verband houdende kosten voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering."

- v. 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 het gebouw, 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."
- w. 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 het gebouw, behoudens in die gevallen waarin die verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden."
- x. Aan de onderwerpen bedoeld in lid 1 van artikel 44 wordt nog toegevoegd het volgende onderwerp, te weten:
- "f. besluiten als bedoeld in artikel 38, eerste lid onder b en de uitwerking daarvan, welke bepaling onder b aan lid 1 van dat artikel 38 is toegevoegd zoals hiervoren onder r vermeld. "

Tenslotte wordt nog onder Hoofdstuk N het navolgende artikel 45 toegevoegd, waardoor het huidige hoofdstuk N wordt gewijzigd in Hoofdstuk O en het

huidige artikel 45 wordt 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. "

Mocht voormeld bij deze akte vastgesteld splitsingsreglement in strijd zijn met het reglement van de hoofdsplitsing zoals vastgesteld bij voormelde akte van splitsing heden voor mij, notaris, verleden, dan prevaleren de bepalingen die van toepassing zijn op de hoofdsplitsing boven de bepalingen zoals opgenomen in het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement.

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

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

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

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

Volgt ondertekening.