

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

SPLITSING CROSSOVER TE CASTRICUM

Heden, eenendertig augustus tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Sven RANZIEN, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van de met verlof afwezige mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris gevestigd te Heemskerk: de heer Gerardus Johannes APELDOORN, domicilie kiezende ten gemelde kantore van genoemde notaris Lautenbach, [REDACTED]

te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directeur van- en als zodanig overeenkomstig het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende de statutair te Egmond-Binnen (feitelijk adres: Timmerwerf 50, 1969 NJ Heemskerk, postadres: Postbus 7, 1935 ZG Egmond-Binnen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BOUWBEDRIJF GEBR. APELDOORN B.V.**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 37050672 en hierna te noemen: de 'gerechtigde'.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

A. REGISTERGOED/EIGENDOMSVERKRIJGING

De gerechtigde is eigenaar van het perceel grond **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236 gedeeltelijk)**, groot vier are negenentwintig centiare gelegen aan de Beverwijkerstraatweg/hoek Gasstraat te Castricum met daarop het bedrijfspand met toebehoren plaatselijk bekend Beverwijkerstraatweg 6, 1901 NJ Castricum, in na te melden openbare registers voorheen omschreven als "bedrijvigheid (horeca)" en thans als "terrein nieuwbouw-wonen", hierna ook te noemen: het registergoed, welk bedrijfspand zal worden gesloopt en daarna zal worden bebouwd met een voor verkoop bestemd complex, hierna ook als zodanig aangeduid, waarin een winkelruimte met twee woningen en een algemene ruimte met gemeenschappelijke fietsen-/scooterberging op de begane grond, zes woningen op de eerste verdieping en zes woningen op de tweede verdieping alsmede een trappenhuis met daarachter een ruimte waarin een liftinstallatie kan worden aangebracht.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van voorschreven registergoed door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenendertig mei tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hyp

4, deel 60013, nummer 150, van het afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, diezelfde dag voor een waarnemer van mr. M.C. Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar verleden.

**B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.
SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het registergoed in (vijftien) appartementsrechten als bedoeld in Artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in Artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; het complex is daartoe uitgelegd in een tekening welke tekening voldoet aan het bepaalde in Artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en van welke uit een (1) blad bestaande tekening een exemplaar (in verkleinde vorm) aan deze akte is gehecht; deze tekening met kenmerk KDRA 05136 is op zesentwintig augustus tweeduizend elf onder nummer 20110826000345 in elektronische vorm gedeponereerd ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op grond waarvan door die dienst voor gemeld kadastraal perceel kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B nummer 12303 is vastgesteld de **complexaanduiding gemeente CASTRICUM, sectie B 12304-A**.

Op genoemde tekening zijn de gedeelten van het complex welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

C. SPLITSINGSVERGUNNING/TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

Van de gemeente Castricum is ten aanzien van nieuwbouwcomplexen geen toestemming vereist om tot splitsing in appartementsrechten over te gaan; de (voorgenomen) splitsing in appartementsrechten is geïncorporeerd in de betreffende wijziging in het bestemmingsplan (in het onderhavige geval), de sloopvergunning en bouwvergunning.

Van de toestemming van de Coöperatieve Rabobank Noord Kennemerland U.A., gevestigd te Castricum en de Rabohypotheekbank N.V., gevestigd te Amsterdam als hypotheekhouders inzake het registergoed tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten blijkt uit het aan deze akte gehecht schrijven.

D. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Voormeld gebouw met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden zal worden gesplitst in de volgende vijftien (15) appartementsrechten waarbij:

- indexnummer 1 is bestemd tot bedrijfsruimte/winkelruimte;
- de indexnummers 2 tot en met 15 zijn bestemd tot woning;

ten aanzien waarvan door de gemeente Castricum nog geen besluit is genomen inzake de plaatselijke bekendheid en de huisnummers;

derhalve:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte/winkelruimte met aanhorigheden op de begane grond gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden, **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 1**, uitmakende

het onverdeeld eenhonderdvijfentachtig/eenduizendste (185/1.000ste) aandeel in *de gemeenschap*, hierna ook als zodanig aan te duiden, bestaande uit voormeld nieuw te bouwen gebouw aan de Beverwijkerstraatweg/hoek Gasstraat te Castricum waarin op de begane grond een bedrijfs-/winkelruimte, twee woningen, algemene ruimte met entree naar de woningen, gedeelte van het trappenhuis ten behoeve van de woningen met bordes, verkeersruimten (gangen) en gemeenschappelijke fietsen-/scooterberging waarin casu quo waaraan bevestigd de meterkasten van de veertien woningen, op de eerste verdieping zes woningen en gemeenschappelijke ruimten (gedeelte van gemeld trappenhuis met bordes en gang) en op de tweede verdieping eveneens zes woningen en gemeenschappelijke ruimten (gedeelte van gemeld trappenhuis met bordes en gang), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de begane grond gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 1), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 2**, uitmakende het onverdeeld negenenzestig/eenduizendste (69/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de begane grond gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 2), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 3**, uitmakende het onverdeeld vijfenveertig/eenduizendste (45/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;
4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de eerste verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 3), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 4**, uitmakende het onverdeeld

achtenvijftig/eenduizendste (58/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de eerste verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 4), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 5**, uitmakende het onverdeeld drieënzestig/eenduizendste (63/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;
6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de eerste verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 5), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 6**, uitmakende het onverdeeld zesenzestig/eenduizendste (66/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;
7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de eerste verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 6), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 7**, uitmakende het onverdeeld vijfvijftig/eenduizendste (55/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;
8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met (een zogenaamd) frans balkon en verdere aanhorigheden op de eerste verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 7), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 8**, uitmakende

het onverdeeld vierenvijftig/eenduizendste (54/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met (twee zogenaamde) franse balkons en verdere aanhorigheden op de eerste verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 8),

kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 9, uitmakende het onverdeeld vijftienveertig/eenduizendste (55/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de tweede verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 9), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 10**, uitmakende het onverdeeld achtentwintig/eenduizendste (58/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de tweede verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 10), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 11**, uitmakende het onverdeeld drieëntwintig/eenduizendste (63/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

12. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de tweede verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 11), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 12**, uitmakende het onverdeeld

zesenzestig/eenduizendste (66/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

13. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aanhorigheden op de tweede verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 12), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 13**, uitmakende het onverdeeld vijfvijftig/eenduizendste (55/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;
14. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met (een zogenaamd) frans balkon en verdere aanhorigheden op de tweede verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 13), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 14**, uitmakende het onverdeeld vierenvijftig/eenduizendste (54/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;
15. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met (twee zogenaamde) franse balkons en verdere aanhorigheden op de tweede verdieping gelegen als voormeld te Castricum en plaatselijk nog nader aan te duiden (thans bekend als appartement bouwnummer 14), **kadastraal bekend gemeente CASTRICUM, sectie B, complexaanduiding 12304-A, appartementsindexnummer 8**, uitmakende het onverdeeld vierenvijftig/eenduizendste (54/1.000ste) aandeel in voormelde *gemeenschap*, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 12303 (via het nummer 12298 afkomstig van het nummer 8236), groot vier are negenentwintig centiare;

al welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, zullen toebehoren aan de gerechtigde.

E. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;

- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld en verder door het doen inschrijven van een afschrift van deze akte op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 112, lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in Artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek door ten deze (met uitzondering van de bijbehorende annex en onder de hierna vast te stellen wijzigingen en/of aanvullingen) van toepassing te verklaren de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op achttien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 11529, nummer 80.

F. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn hiervoor onder D sub 1 tot en met 15 bij de omschrijving van de appartementsrechten vermeld.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld op basis van de "GBO's" (gebruiksvloeroppervlakten); ten aanzien van de aandelen wordt nog verwezen naar de aan deze akte gehechte lijst.

Bij de berekening van de aandelen zijn gemakshalve de "GBO's" met de gebruikelijke afrondingsmethode op gehele getallen afgerond of totaal op zeventhonderdachtenvijftig (758) eenheden en daarna herleid tot eenduizend (1.000) eenheden.

Artikel 25, lid 1

De bestemming van de appartementsrechten is die overeenkomstig de hiervoor genoemde omschrijvingen van de appartementsrechten derhalve respectievelijk tot bedrijfs-/winkelruimte en woningen voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars CROSSOVER en is gevestigd te Castricum doch kan elders kantoorhouden.

Het totaal in de vergadering uit te brengen stemmen is voor elk appartementsrecht gekoppeld aan de teller van het breukdeel inzake voormelde onverdeelde aandelen, zodat de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1: eenhonderdvijfentachtig (185), de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: negenenzestig (69), de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3: vijfenveertig (45), elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 4 en 10: achtenvijftig (58), elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 5 en 11: drieënzestig (63), elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 6 en 12: zesenzestig (66), elk van de eigenaren van de appartementsrechten met

indexnummers 7, 9 en 13: vijfenvijftig (55) en elk van de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 8, 14 en 15: vierenvijftig (54) stemmen kunnen uitbrengen; mitsdien kunnen er totaal eenduizend (1.000) stemmen worden uitgebracht.

G. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

1. In afwijking/aanvulling op lid 2 van artikel 8 geldt het navolgende:
De volgende, zogenaamde gebruikerskosten komen uitsluitend voor rekening van de appartementseigenaren betreffende de woningen en betreffende die inzake:
 1. levering van water ten behoeve van schoonmaak algemene ruimten;
 2. electraverbruik verlichting gemeenschappelijke ruimten waaronder de entree naar de woningen, de gemeenschappelijke fietsen-/scooterberging, trappenhuis, gangen en bordessen;
 3. periodieke vervanging lampen en zo nodig verlichtingselementen gemeenschappelijke ruimten;
 4. schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten;
 5. bewassing ruiten gemeenschappelijke ruimten (de bewassing van de ruiten van de privé-gedeelten komen zowel wat betreft de binnenzijde als de buitenzijde geheel voor eigen rekening van de betreffende eigenaar),
 en wel inzake elk van de appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 15 voor een/veertiende (1/14de) gedeelte.
2. Lid 4 van artikel 8 wordt vervangen door het hierna volgende gewijzigde lid 4, luidende:
 4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan.
Indien een appartementseigenaar van twee (2) of meer direct aan elkaar grenzende appartementsrechten bestemd tot bewoning feitelijk één woning wenst te maken is geen toestemming van de Vereniging van Eigenaars vereist; zonodig dient de appartementseigenaar de goedkeuring van dan wel toestemming van de gemeente Castricum te hebben verkregen voor het feitelijk samenvoegen van twee (2) of meer direct aan elkaar grenzende appartementsrechten bestemd tot woning.

Artikel 10

De leden 1 en 2 van artikel 10 worden vervangen door de hierna volgende gewijzigde leden 1 en 2, luidende:

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een

periode van tenminste tien (10) jaar en moet jaarlijks bijgewerkt worden op de actualiteit.

Artikel 11

De laatste zin van lid 3 van Artikel 11 wordt geheel vervangen door de volgende twee zinnen luidende:

Het exploitatieoverschot zal in een reservefonds exploitatie geboekt worden, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. Eventuele tekorten in komende boekjaren kunnen ten laste van dit fonds gebracht worden, mits dit fonds daardoor geen negatief saldo krijgt.

Artikel 12

Lid 2 van artikel 12 wordt vervangen door het volgende daarvoor in de plaats komende lid 2 luidende:

2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt, na vaststelling door de vergadering, ondertekend door de bestuurders.

Artikel 13

Het minimum bedrag in lid 1 van artikel 13 van tien euro (€ 10,--) wordt vervangen door een minimum bedrag van vijftig euro (€ 50,--)

Artikel 15

In lid 1 van artikel 15 worden de woorden "door de vergadering aan te wijzen" verwijderd.

Artikel 22

1. Uit lid 2 van artikel 22 wordt verwijderd het woord "zichtbaar".

2. Aan lid 2 wordt toegevoegd:

"In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfsruimte, indien en voor zover toegestaan door de gemeente Castricum en alsdan met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen welke door hem in verband met de door hen gevoerde bedrijfsuitoefening noodzakelijk worden geacht, tenzij deze (naams- of reclame-) aanduidingen door de vereniging van appartementseigenaars en een door haar aangewezen (onafhankelijke) derde geacht worden dusdanig evident niet te stroken met het uiterlijk van het complex en mits deze

- niet boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) uitsteken en
- geen licht naar boven uitstralen."

Artikel 25

Aan het eerste lid van artikel 25 wordt toegevoegd:

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

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.

Artikel 26

1. Lid 1 van Artikel 26 wordt volledig vervangen door het navolgende:
 1. a. Het aanbrengen van houten of laminaat vloeren in de privé gedeelten is slechts toegestaan indien onder die vloeren een veerkrachtig materiaal is aangebracht. De vloerbedekking van de privé gedeelten, anders dan hiervoor gemeld, dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan, zodanig dat geen onredelijke (geluids)hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
Alle soorten vloerconstructie dienen geheel vrij (direct danwel indirect) van de bouwmuren danwel wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
 - b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
 - c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
2. Lid 3 van Artikel 26 wordt vervangen door het hierna volgende lid 3, luidende:
 3. Zonwering en zonneschermen dienen te voldoen aan de door de vergadering vast te stellen eisen qua uitvoering, kleur en dergelijke.
3. Toegevoegd wordt lid 4, luidende:
 4. Bubbelbaden zijn toegestaan mits geluidsoverlast wordt vermeden.

Artikel 28

Uit lid 1 van artikel 28 worden verwijderd de woorden: "met uitzondering van de niet inpandige balkons"

Artikel 38

Artikel 38 komt te luiden als volgt:

De artikelen 34 lid 3 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker

Artikel 40

De leden 8 en 9 van artikel 40 komen volledig te vervallen.

Artikel 41

Lid 2 van artikel 41 wordt vervangen door het navolgende gewijzigde lid 2 luidende:

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag voor zolang de overtreding duurt, voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

Artikel 44

Artikel 44 wordt geheel vervangen door het navolgende gewijzigde artikel 44 luidende:

Artikel 44

Het boekjaar is niet gelijk aan het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. Na afloop van elk boekjaar, dat aanvangt op de eerste dag van de maand, volgend op die waarop het eerste van de vijftien appartementsrechten ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd, met dien verstande dat het eerste boekjaar loopt over een periode van twaalf (12) maanden gerekend vanaf de hiervoor bedoelde datum van eerste oplevering en de daarop volgende boekjaren vervolgens telkens over een daarop volgende periode van twaalf (12) maanden.

Artikel 45

1. Lid 1 van Artikel 45 komt te luiden als volgt:
 1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen locatie, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Uit lid 3 van artikel 45 worden verwijderd de woorden: "de raad van commissarissen of de voorzitter".
3. De termijn genoemd in lid 4 van artikel 45 wordt gewijzigd van drie naar zes (6) weken.
4. De laatste zin van lid 8 van artikel 45 wordt vervangen door de volgende zin, woordelijk luidend: "Het bestuur zal zelf een afweging maken of over de ingebrachte agendapunten de overige eigenaars vooraf in kennis moeten worden gesteld."

Artikel 46

De termijn genoemd in lid 2 van artikel 46 wordt van twee weken gewijzigd in: tien weken.

Artikel 49

Uit artikel 49 wordt verwijderd de zin luidende: "Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden."

Artikel 52

1. Lid 5.sub c. van artikel 52 wordt vervangen door de volgende bepaling woordelijk luidende:
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering ongeacht het aantal eigenaars dat tegenwoordig of vertegenwoordigd is.
2. Lid 9 van artikel 52 komt geheel te vervallen.

Artikel 53

1. In lid 7 van artikel 53 wordt het aantal van vier (4) maal per jaar gewijzigd in één (1) maal per jaar.
2. Lid 10 van artikel 53 komt te luiden als volgt:

10. Van het in de bestuursvergadering behandelde kunnen notulen worden gemaakt.

Artikel 55

Artikel 55 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten minimaal zes (6) jaar worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

Aan artikel 56 wordt toegevoegd lid 3, luidende:

3. De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering. In afwijking van het voorafgaande is de gerechtigde tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de vereniging.

Artikel 57

Artikel 57 komt geheel te vervallen omdat er geen raad van commissarissen en (vooralsnog met uitzondering van een kascommissie) geen andere commissies zullen worden benoemd/ingesteld.

Artikel 58

De eerste zin van lid 2 van artikel 58 wordt vervangen door de volgende zin luidende:

De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie bestaande uit tenminste twee (2) leden.

I. BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars; deze benoeming geldt voor periode welke eindigt op de datum waarop voormelde vereniging van eigenaars voor de eerste maal een vergadering houdt, waarbij de eerste bestuurder echter opnieuw tot bestuurder kan worden benoemd.

Volmacht/woonplaatskeuze

Tenslotte verklaarde de comparant, handelende als gemeld, bij deze volmacht te verlenen aan elk van de medewerkers van mij, notaris, speciaal en uitsluitend om voormelde, bij deze akte ontstane appartementsrechten voor en namens gerechtigde ingevolge de daartoe door gerechtigde gesloten of nog te sluiten koopovereenkomsten elk eventueel mede inhoudende een aannemingsovereenkomst te verkopen en de eigendom daarvan te leveren, zulks op de bedingen en voorwaarden van die koopovereenkomsten en de daartoe op basis van die overeenkomsten op te stellen akten tot levering, de betreffende koopsommen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen en de daartoe benodigde akten en eventuele benodigde andere stukken te doen opmaken en voor zover nodig te doen verlijden en te tekenen en bij die akten zo nodig

erfdienstbaarheden zowel ten laste als ten behoeve van het de splitsing in appartementsrechten betrokkene of ten behoeve en ten laste van de door de splitsing ontstane appartementrechten ten opzichte van elkaar of met ander registergoed als heersende of dienende erven.

Voor de uitvoering van het in deze akte bepaalde wordt door comparant, handelende als gemeld, woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

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

De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van het hiervoor vermelde identiteitsbewijzen.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard vooraf van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

Volgt ondertekening.