

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

11-02-2005

. - SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN OFFENBACHSTRAAT
93/109 CASTRICUM - .

(ondersplitsing in 9 appartementsrechten vierde verdieping)

Heden, drie maart tweeduizend vijf, 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 (hoofd)splitsing
 in twee appartementsrechten heden voor mij, notaris, verleden gehechte
 onderhandse akte van volmacht handelende als schriftelijk gevolmachtigde van
 de heer Hendricus Johannes TROMP, domicilie kiezende ten kantore van na te
 melden vereniging, geboren te Velsen op twaalf april negentienhonderd
 vijfenvijftig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NE6573901,
 afgegeven te Velsen op zesentwintig juni tweeduizend drie en gehuwd,
 die de volmacht verleende in zijn hoedanigheid van bestuurder met de titel
 directeur van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid:
WONINGBOUWVERENIGING CASTRICUM, hierna ook te noemen:
 corporatie, statutair gevestigd te Castricum, kantoorhoudende aan de
 Raadhuisweg 28, 1921 AB Akersloot en ingeschreven in het Handelsregister van
 de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordwest-Holland onder
 dossiernummer 37030628, en als zodanig overeenkomstig het bepaalde in haar
 statuten zelfstandig bevoegd de corporatie te vertegenwoordigen.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- **dat** de corporatie in eigendom heeft:

de percelen grond met opstallen (het thans in renovatie zijnd flatgebouw te
 voorzien van een extra [vierde] verdieping met aanhorigheden bekend als
 "Offenbach Castricum") aan de Offenbachstraat te Castricum, **kadastraal
 bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 11961** (afkomstig van de
 nummers 8812, 9631 en 11893), groot veertig are twaalf centiare,

welk registergoed door de corporatie in eigendom is verkregen door stichting voor eigen rekening en ingevolge de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar:

- voor zover afkomstig van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 8812, destijds kadastraal bekend als een gedeelte van het perceel gemeente Castricum, sectie B nummer 8047, op zeven oktober negentienhonderd zeventig, in Register Hyp 4, deel 2797, nummer 71, van een afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom en afstanddoening door partijen van het recht om ontbinding van de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, zes oktober negentienhonderd zeventig voor notaris H.G. Westen ter standplaats Castricum verleden; ten tijde van welke akte de corporatie nog was genaamd: Castricumsche Bouwvereniging "Goed Wonen", gevestigd te Castricum, welke naam bij akte van statutenwijziging dertig december negentienhonderd vijftientig voor notaris J. van Zanten ter standplaats Castricum werd gewijzigd in: Woningbouwvereniging "Goed Wonen Castricum", gevestigd te Castricum, terwijl die laatstvermelde naam bij akte van statutenwijziging twee januari negentienhonderd zesennegentig voor mr. F.J. Brons, notaris ter standplaats Bergen (Noord-Holland) verleden, werd gewijzigd in de huidige naam van de corporatie;

- voor zover afkomstig van voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummers 9631 en 11893, op drieëntwintig september tweeduizend vier, in Register Hyp 4, deel 11353, nummer 160, van een afschrift van een akte tot levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, tweeëntwintig september tweeduizend vier voor mij, notaris, verleden, bij welke akte nog werd bepaald dat het bij die akte verkochte *in onderhoud bij de gemeente Castricum* blijft zolang de betreffende grond een zogenaamde "groene" bestemming heeft;

- ***dat*** bij akte drie augustus negentienhonderd eenentachtig voor notaris J. van Zanten voornoemd verleden, bij afschrift overgeschreven op het kantoor van gemelde dienst te Alkmaar op tien augustus negentienhonderd eenentachtig, in register Hyp 4, deel 4280, nummer 72, aan de gemeente Castricum werd verleend een zakelijk recht als bedoeld in Artikel 5 lid 3 sub B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het hebben, houden, onderhouden en eventueel vervangen van een watertransportleiding in voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 8812 en wel betreffende een strook grond ter breedte van acht (8) meter waarin die leiding in het midden van die strook is gelegen, een en ander zoals is aangegeven op de aan die akte gehechte tekening en onder de van toepassing zijnde "Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van leidingen door of ten behoeve van de gemeente Castricum (A.V.L.)";

- ***dat*** in de aan te brengen vierde verdieping zullen worden gesitueerd negen (9) voor verkoop bestemde flatwoningen cum annexis, terwijl de overige op de vier daaronder gelegen bouwlagen (mitsdien op de begane grond en de eerste-,

tweede- en derde verdieping) gesitueerde zesenvestig (46) woningen met aanhorigheden (voorlopig) zijn bestemd om te worden verhuurd;

- **dat** voormeld complex in verband met voorschreven voor verkoop bestemde flatwoningen dient te worden gesplitst in appartementsrechten, waarbij alle voor verhuur bestemde woningen cum annexis tezamen en alle voor de verkoop bestemde woningen met aanhorigheden tezamen elk een appartementsrecht zullen vormen, waarna tot separate ondersplitsing van die aldus ontstane twee (hoofd)appartementsrechten zal worden overgegaan;
- **dat** de in de (hoofd)splitsing te betrekken zaken (na voltooiing van de renovatie en de bouw) hoofdzakelijk (zullen) bestaan uit het flatgebouw waarin vijftig flatwoningen met drieënveertig bergingen, recreatieruimte met lobby, pantry en buitenruimte (terras), centrale hal met entree, trappenhuis en liftinstallatie, galerijen op de verdiepingen, twee noodtrappen met bijgebouw waarin twaalf bergingen, ondergrond, parkeerterrein en groenstrook, welke zaken tezamen hierna worden aangeduid met "de gemeenschap";
- **dat** een vergunning als bedoeld in Artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist omdat door de gemeente Castricum geen huisvestingsverordening is vastgesteld met beperkende of blokkerende bepalingen inzake splitsingen in appartementsrechten, terwijl er geen hypotheekhouders zijn die tot na te melden splitsing in appartementsrechten schriftelijk toestemming dienen te verlenen.
- **dat** voormelde hoofdsplitsing in (twee) appartementsrechten 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, tengevolge waarvan inzake voormelde negen voor verkoop bestemde woningen is ontstaan:

Het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 1**, uitmakende een onverdeeld eenduizend driehonderdeenenzestig/vijfduizend vierhonderdnegende (1.361/5.409de) aandeel in voormelde gemeenschap en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de vierde verdieping van het gebouw bekend als "Offenbach Castricum" te Castricum gesitueerde negen woningen plaatselijk bekend **Offenbachstraat 93 tot en met 109** (oneven nummers), **1901 XM Castricum** met buitenruimten (serre of terras), voorgelegen galerij en bijbehorende negen bergingen met gezamenlijke eigen toegang op de begane grond van het gebouw ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 11961, groot veertig are twaalf centiare;

- **dat** bij voormelde hoofdsplitsing in twee appartementsrechten, de bevoegdheid tot (onder)splitsing zoals bedoeld in Artikel 106 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet is uitgesloten;
- **dat** na voormelde (hoofd)splitsing in twee appartementsrechten van gemeld complex onder andere gemeenschappelijk zijn gebleven

de recreatieruimte met lobby, pantry en buitenruimte (terras), de centrale hal met entree, trappenhuis en liftinstallatie, de gang tussen de achter het lift-/trappenhuis gelegen zes bergingen, de twee noodtrappen en het parkeerterrein alsmede de groenstrook,

terwijl ten behoeve van het gehele complex op/in de aangrenzende grond van de gemeente Castricum een vuilcontainer zal worden aangebracht en het parkeerterrein een openbaar karakter dient te behouden;

- **dat** bij voormelde akte inzake de hoofdsplitsing en mede in aanvulling op-, afwijking van - of gedeeltelijke vervanging van na te melden van toepassing zijnde modelreglement nog het hierna volgende werd bepaald, woordelijk luidende:

"Artikel 2

lid 1:

De respectieve (gezamenlijke) eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten zullen 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 woningen en bergingen is gelegen en een gemeenschappelijk karakter heeft en/of dienstbaar is aan het gehele complex voor die breukdelen voor rekening van de (gezamenlijke) eigenaren van die appartementsrechten komen.

lid 3:

De energiekosten van de openbare gedeelten (hiervoor onder "gemeenschappelijk te blijven zaken" nader omschreven) en de bergingen zijn in verband met het hiervoren 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/vijfenvijftigste (1/55ste) gedeelte, waarbij gezamenlijke eigenaren van een dergelijk individueel appartementsrecht tezamen als één eigenaar worden beschouwd;

mitsdien alle (gezamenlijke) eigenaren van de woningen cum annexis op de vierde verdieping tezamen voor negen/vijfenvijftigste (9/55ste) gedeelte en (alle gezamenlijke) eigenaren of eigenaar van de woningen op de begane grond en de eerste-, tweede- en derde verdieping (tezamen) voor zesenzeventig/vijfenvijftigste gedeelte (46/55ste) gedeelte.

De hier omschreven verdeling is tevens van toepassing op de kosten van administratie, zodat die kosten in verband met de ondersplitsingen eveneens voor gezamenlijke rekening komen van de eigenaren van de na de ondersplitsingen ontstane appartementsrechten elk voor een/vijfenvijftigste gedeelte.

De hierna opgesomde kosten voor het gebruik van het appartementencomplex, hierna te noemen: "gebruikerskosten", worden eveneens verdeeld op de wijze als hiervoor in dit lid vermeld.

Het betreft hier de navolgende gebruikerskosten:

1. levering van water ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten;

2. *electraverbruik lift en automatische deuren;*
3. *onderhoud lift en automatische deuren alsmede keuring en service;*
4. *electraverbruik zomede eventueel gasgebruik gemeenschappelijke ruimten alsmede bergingen en galerijen;*
5. *electra- en gasgebruikverbruik centrale verwarmingsinstallatie gemeenschappelijke ruimten;*
6. *periodieke vervanging en onderhoud verlichtingselementen gemeenschappelijke ruimten alsmede galerijen;*
7. *schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten;*
8. *bewassing ruiten gemeenschappelijke ruimten (inclusief binnen- en buitenzijde vliesgevel);*
9. *onderhoud gemeenschappelijke tuinen;*
10. *huismeester;*

de kosten van de periodieke vervanging van (onderdelen van) de betreffende voorzieningen/installaties wordt gerekend tot de gebruikerskosten.

De hiervoren sub 1 tot en met 10 genoemde gebruikerskosten worden uitsluitend in rekening gebracht voor zover van toepassing op het appartementencomplex en voor zover het betreffende aanwezig is en de sub 2 en 3 genoemde gebruikerskosten (indien van toepassing) verder alleen voor zover de betreffende appartementeigenaars voordeel trekken van deze voorzieningen en niet afzonderlijk worden aangeslagen.

De regeling ten aanzien van de hiervoor vermelde gebruikerskosten is mitsdien met betrekking tot het electraverbruik en de onderhoudskosten van de liftinstallatie niet van toepassing voor de eigenaren van de na de ondersplitsingen ontstane appartementsrechten inzake de woningen cum annexis gesitueerd op de begane grond, deze betalen aan deze kosten niet mee en zullen derhalve worden omgeslagen op de eigenaren van de appartementsrechten waarvan de woningen zijn gelegen op de verdiepingen, ieder voor een gelijk deel.

De hydrofoorinstallatie is uitsluitend aangebracht voor de woningen op de vierde verdieping, zodat de daaraan verbonden kosten inzake electraverbruik, onderhoud- en vervanging uitsluitend voor rekening van de betreffende eigenaren komen, elk voor een/negende gedeelte.";

- dat *blijkens voormelde akte inzake de hoofdsplitsing nog aan lid 2 van artikel 13 van meergemeld modelreglement werd toegevoegd het hierna volgende, woordelijk luidende:*

" De hier bedoelde toestemming is tevens van kracht ten aanzien van schotelantennes en andere installaties voor ontvangstapparatuur alsmede zendapparatuur, zomede voor lichtreclame of andere beeld- en/of geluidsdragers. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen in eerste aanleg uitsluitend volgens de door de ontwikkelaar van het complex en daarna uitsluitend overeenkomstig de daarvoor door de vergadering gestelde normen en regelen (wat betreft constructie, materiaal, kleur en wijze van aanbrengen) mogen worden aangebracht; iedere

eigenaar/gebruiker is gehouden het betreffende behoorlijk te onderhouden.";

- **dat** bij voormelde akte inzake de hoofdsplitsing lid 3 van artikel 13 werd gewijzigd en thans luidt:

"De vergadering kan een verleende toestemming weer intrekken tenzij de toestemming onherroepelijk werd verleend dan wel intrekking van de toestemming tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/gebruiker zou leiden"

Op grond van het vorenstaande verklaarde comparant,

handelende als gemeld, vervolgens bij deze over te gaan tot de (onder)splitsing van voormeld appartementsrecht in negen (onder)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/appartementsrecht 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 drie 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 acht februari tweeduizend vijf onder handhaving van voormelde complexaanduiding

GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A.

Op vorenbedoeld plan zijn de gedeelten van gemeld appartementsrecht die tezamen het bij deze akte (onder) te splitsen appartementsrecht vormen en bestemd zijn om (tezamen) als een geheel te dienen duidelijk aangegeven en (in verband met het eveneens tot het gehele complex inzake het gebouw cum annexis bekend als "Offenbach Castricum" te Castricum behorende (onder) te splitsen appartementsrecht betreffende gemelde huurwoningen met indexnummer 2)

aangeduid met het "omcirkelde"arabische cijfer **1** (een),

terwijl de gedeelten van het bij deze akte (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 doorlopende arabische cijfers 3 (drie) tot en met 11 (elf).

Meergemeld bij deze akte (onder) te splitsen appartementsrecht **kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 1**, waarvan de gemeenschap wordt gevormd door gemeld onverdeeld eenduizend driehonderdeenenzestig/vijfduizend vierhonderdnegende (1.361/5.409de) aandeel in de eerder hiervoren omschreven gemeenschap inzake het gehele complex van het gebouw cum annexis bekend als "Offenbach Castricum" te Castricum tevens inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van voormelde negen woningen cum annexis

zal omvatten de navolgende negen appartementsrechten, alle kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A**, met de hierna volgende appartementsindices en rechtgevende op de daarbij behorende en hierna omschreven (op de brutovloeroppervlakten van die negen woningen cum annexis gebaseerde) onverdeelde aandelen in de gemeenschap van die negen woningen met aanhorigheden (mitsdien tezamen vormende gemelde eenduizend driehonderdeenenzestig [1.361] eenheden), hierna te noemen: "de gemeenschap", met de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de betreffende gezamenlijk tot een eenheid dienende afzonderlijke privé-gedeelten, te weten:

1. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 93, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (serre) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderdtachtig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (180/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 3;**

2. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 95, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (terras) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieënveertig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (143/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 4;**

3. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 97, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (terras) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieënveertig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (143/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap

kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 5;**

4. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 99, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (terras) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieënveertig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (143/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap

kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 6;**

5. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 101, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (terras) en berging op de begane grond,

uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieënveertig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (143/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap

kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 7;**

6. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 103, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (terras) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieënveertig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (143/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap

kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 8;**

7. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 105, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (terras) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieënveertig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (143/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap

kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 9;**

8. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 107, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (terras) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderddrieënveertig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (143/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap

kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 10;**

9. Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping plaatselijk bekend **Offenbachstraat 109, 1901 XM Castricum**, met buitenruimte (serre) en berging op de begane grond, uitmakende een onverdeeld eenhonderdtachtig/eenduizend driehonderdeenenzestigste (180/1.361ste) aandeel in de (bij deze ondergesplitste) gemeenschap

kadastraal bekend **gemeente CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11967-A, appartementsindexnummer 11;**

zodat onder meer van het hiervoren (onder)gesplitste appartementsrecht gemeenschappelijk zullen blijven de voor de woningen gelegen galerij met toegangen naar de noodtrappen alsmede de bergingsgang.

Voormelde aandelen zijn gebaseerd op de brutovloeroppervlakten van alle woningen en bergingen in het complex met aanbehoren.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:

- de hiervoren geconstateerde splitsing in appartementsrechten vervolgens 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"; 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 gewijzigde- dan wel in aanvulling op het modelreglement gemaakte en eventueel daarvan afwijkende of vervangende bepalingen, in welke bepalingen - als daarin artikelen worden vermeld - bedoeld zijn de artikelen van het modelreglement:

Artikel 2

lid 1:

De respectieve (gezamenlijke) eigenaren van de hiervoren omschreven appartementsrechten zullen voor de hiervoren bij het betreffende appartementsrecht vermelde gedeelten (breukdelen) in de gemeenschap gerechtigd zijn; terwijl inzake alle mogelijke kosten (zoals energiekosten openbare gedeelten) die specifiek zijn toe te kennen aan alles wat buiten de woningen en bergingen is gelegen en een gemeenschappelijk karakter heeft en/of dienstbaar is aan het totale complex betreffende het gebouw cum annexis bekend als "Offenbach Castricum" te Castricum wordt verwezen naar hetgeen terzake bij de hoofdsplitsing is bepaald.

Artikel 3

Aan artikel 3 wordt toegevoegd: "alsmede de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars gezamenlijk aansprakelijk zijn "

Artikel 4

lid 1: Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van inschrijving van de onderhavige akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar en loopt tot het einde van het jaar tweeduizend vijf.

Artikel 5

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."

Artikel 6

Het minimum bedrag bedoeld in lid 1 wordt bij deze in plaats van het daar bedoelde bedrag gesteld op VIJFTIG EURO (€50,--)

Artikel 11

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

Artikel 14

Aan artikel 14 worden 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 direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur bevoegd de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en) respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien (een) zodanige wand(en) casu quo vloer(en) niet is/zijn aangebracht – verwijderd te houden, met dien verstande dat ingeval deze scheidingswand(en) casu quo vloer(en) een dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering de toestemming van de vergadering behoeft. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar of diens rechtsopvolger geen eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten, in welk geval de eigenaar of diens rechttopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé-gedeelte(n) te brengen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekening door het (doen) (her-)plaatsen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) in een zo mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden casu quo vloeren van van genoemde privé-gedeelten.

Van het verwijderen van (een) dergelijke scheidingswand(en) casu quo vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) casu quo vloer(en) en het (her-) plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids)isolatie.

Zowel de betreffende eigenaar als diens rechtsopvolger(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het vorige lid bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij één gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing tot de in het vorige lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) casu quo vloer(en) verlenen.
Een reeds verleende ontheffing kan – tenzij anders bepaald – worden ingetrokken."

Artikel 17

Aan **lid 1** van artikel 17 wordt nog het navolgende toegevoegd luidende:

"Het ingebruiknemen-/geven van een privé-gedeelte is niet afhankelijk van de toestemming van de vergadering van eigenaars, met dien verstande dat ten aanzien van het in gebruik geven het in hoofdstuk H van dit reglement bepaalde in acht dient te worden genomen."

De bestemmingen van de privé-gedeelten van de bij deze akte onstane appartementsrechten zoals bedoeld bij artikel 17 **lid 4** van het modelreglement

zijn de bestemmingen die voortvloeien uit de hiervoren sub **1** tot en met **9** vermelde omschrijvingen van die appartementsrechten,

mitsdien tot woningen met bijbehorende bergingen;

de in dat lid bedoelde eventuele toestemming tot afwijking is mede afhankelijk van de vigerende bepalingen van de gemeente Castricum en kan door de vergadering van de vereniging van eigenaars worden verleend onder door haar te stellen voorwaarden; overigens kan een verleende toestemming door de vergadering om haar moverende redenen weer worden ingetrokken tenzij de toestemming onherroepelijk werd verleend dan wel intrekking tot onevenredig grote schade voor de betreffende eigenaar/gebruiker zou kunnen leiden.

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

In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen anders dan in het kader van een normale huishouding en in voor een normale huishouding gebruikelijke hoeveelheden.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Het is de eigenaren en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die niet daartoe bestemd zijn.

De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde

luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

lid 5:

Dit lid wordt als volgt gewijzigd:

"De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket, laminaat of stenen vloeren aan te brengen, voor zover door het gebruik (belopen) van een dergelijke vloer de thans geldende normen wat betreft voortbrenging van geluid kunnen worden overschreden. De huidige norm waarin contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de aangebrachte min of meer harde vloerbedekking minimaal moet voldoen is "Ico=10db".

Artikel 20

De eerste zin wordt genummerd als **lid 1** en aan dit artikel wordt een lid toegevoegd luidende als volgt:

"lid 2:

Het voortbrengen van muziek en geluiden, het aanbrengen van geluidsdragers is niet toegestaan voorzover dit hinder en/of andere overlast veroorzaakt voor de eigenaren/gebruikers van de (privé-gedeelten van) de/een ander(e) appartementsrecht(en).

Artikel 24

Aan **lid 1** van artikel 24 wordt nog het volgende toegevoegd, luidende:

" Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het/de privé-gedeelten met inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en rechten aan (een) ander(en) in gebruik wordt/worden gegeven."

Aan **lid 2** van artikel 24 wordt in verband met voormelde toevoeging aan lid 1 van dat artikel nog het volgende toegevoegd luidende:

" Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen."

Artikel 28

In het derde lid dient in plaats van de woorden: "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".

Artikel 29

lid 2:

De in dit artikel bedoelde boete bedraagt ten hoogste tien (10) maal de laatst vastgestelde voor dat appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdrage. Indien een dergelijke bijdrage niet is vastgesteld, bedraagt de boete maximaal tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500,-).

Artikel 30**lid 1:**

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 112 lid 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

lid 2:

De vereniging draagt de naam:

Vereniging van Eigenaars Offenbachstraat 93/109 Castricum

en zij is gevestigd te Castricum doch kan ook elders kantoorhouden.

Aan dit artikel wordt toegevoegd **lid 4**, luidende

"De vereniging vertegenwoordigt de eigenaren van de onderappartementsrechten tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 lid 10."

Artikel 33**lid 1:**

De vergaderingen van eigenaars worden in ieder geval gehouden te Castricum.

lid 3:

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

"Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproep tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing."

De gezamenlijke eigenaren van de bij deze akte ontstane appartementsrechten mogen op grond van het bij de hoofdsplitsing bepaalde zelfstandig om een bijzondere vergadering van de vereniging van eigenaars inzake de hoofdsplitsing verzoeken.

lid 5:

"DE WONERIJ", kantoorhoudende Raadhuisweg 28, 1921 AB Akersloot, gemeente Castricum (correspondentieadres Postbus 43, 1920 AA Akersloot) wordt bij deze aangewezen als eerste voorzitter van de vereniging van eigenaars.

Artikel 34

Het totaal aantal stemmen in de vergadering van de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 34, **lid 2** bedraagt **negen (9)**, te weten inzake elk der bij deze akte ontstane (onder)appartementsrechten **een (1)**.

Artikel 38

Aan artikel 38 wordt toegevoegd lid 10, luidende:

"10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 lid 3 voorlaatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van de eigenaars van de appartementsrechten inzake de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van de eigenaars van de appartementsrechten inzake de hoofdsplitsing in verband met de in die vergadering uit te brengen stem ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht."

Artikel 41

In aansluiting op gestelde in **lid 3** wordt bij deze voor een nader door de vergadering te bepalen termijn, behoudens wanprestatie, benoemd als beheerder: "DE WONERIJ", kantoorhoudende Raadhuisweg 28, 1921 AB Akersloot, gemeente Castricum (correspondentieadres Postbus 43, 1920 AA Akersloot).

Bedragen

De (eventueel) hiervoren 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 (naar boven op hele euro's afgerond) moet worden gelezen.

Ondersplitsing

Ondersplitsing van een bij deze akte ontstaan (onder)appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.

Erfpacht- of opstalrecht

Het vestigen van een erfpacht- of opstalrecht ten aanzien van een privé-gedeelte, voor zover te eniger tijd wettelijk mogelijk, is niet toegestaan zonder medewerking van de andere eigenaren die aan het verlenen van de medewerking voorwaarden kunnen stellen.

Woonplaatskeuze

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 in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Daarna is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.