

9.10
f/133

103+104
15-01-025

Hyp. 4

Kantoor: LEEWARDEN	Tijdstip van aanbidding: 30-AUG-1999 09:10	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers, <i>E. Kleefkens</i> MR. ING. E. KLEEFKENS	9708 6 26 met zonder vervolgblad(en)
Aantekeningen:			
met tekening nummer 2088		Kadaster	
D: 00000352 S: 4603169576			
- 1 -			
SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN ER/KH/LCK/686676/3702/1 DE TWEE GEBROEDERS 203 EN 205 TE DRACHTEN			
Heden, zevenentwintig augustus ----- negentienhonderd negenennegentig, verscheen voor mij, ----- Mr Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam: ----- mevrouw Mr Tanya Elvira Daisy Hicks, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam, Ceintuurbaan 135 II, geboren te Amsterdam op zesentwintig november negentien- honderd tweeënzeventig, niet gehuwd of geregistreerd partner, houdster van een Nederlands paspoort met nummer N69728760, ----- handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aanspra- kelijkheid: <u>AMVEST Woningen-M B.V.</u>, gevestigd te Zeist, kantoor houdende Hoog- oorddreef 11/2, 1101 BA Amsterdam Zuidoost (Postbus 22816, 1100 DH Amsterdam Zuidoost). ----- De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen dat voormelde vennootschap als ei- genaar gerechtigd is tot: ----- het gebouw, bestaande uit een benedenwoning met tuinen en berging en een bovenwoning met tuintje en berging, ----- hierna te noemen: het gebouw, ----- plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten, kadastraal be- kend gemeente Drachten, sectie A nummer 12034, groot twee are vijfentwintig centiare, ----- hierna te noemen: de gemeenschap, ----- door voormelde vennootschap (destijds genaamd Mandes Residential B.V.) verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare regis- ters te Leeuwarden op vierentwintig december negentienhonderd zesennegentig in deel 8579 nummer 28 van het afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de koopsom, op drieëntwintig december negentienhonderd zesennegentig voor notaris Mr			

A.J.A. van Orsouw te Utrecht verleden, in welke akte is vermeld: -----

F. OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Op de onroerende zaak zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen", van de gemeente Smallingerland, vastgesteld bij notariële akte, waarvan een afschrift werd overgeschreven ten voormelde Openbare Registers op vijf oktober negentienhonderd drieënzeventig in het register hypotheek nummer 4 in deel 3734 nummer 113, waarin woordelijk is opgenomen: -----

"3. De koper is verplicht op het gekochte op zijn kosten een drainage aan te brengen en te onderhouden, waarvan de samenstelling en uitvoering geheel ten genoegen van burgemeester en wethouders dient te zijn. -----

9. De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond terug te kopen, voor zover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) of de aanleg van een trottoir of rabatbestrating nodig mocht zijn, tot een maximum diepte gelijk aan de afstand tussen de stra(a)t(en) en de daarlangs geprojecteerde rooilijnen, over de volle breedte van het bouwterrein, tegen dezelfde vergoeding per vierkante meter als bij de verkoop is bepaald. -----

Indien de eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen zal hij een boete verbeuren van vijfhonderd gulden per vierkante meter af te stane grond ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, terwijl nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn. -----

11. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling bij scheiding en deling van het verkochte moeten in de akte van overdracht of scheiding de hiervoor onder 3 en 9 gestelde voorwaarden, de na te noemen voorwaarden in beding 15, alsmede deze voorwaarde 11 en, wanneer het verkochte nog onbebouwd is, tevens de onder 7 en 8 genoemde voorwaarden worden opgenomen of van toepassing verklaard, op straffe van een boete van tienduizend gulden (fl.10.000,--) door de nalatige koper ten bate van de gemeentekas te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn. -----

Kadaster

- 3 -

15 De gemeente of een openbaar nutsbedrijf als bijvoorbeeld een waterleidingbedrijf heeft het recht de reeds gelegde kabels, leiding met toebehoren (onder andere brandkranen en afsluiters), rioleringen en dergelijke in het verkochte te hebben, deze nieuw aan te leggen in de hierna te omschrijven kabelstrook. -----

In de hierna te omschrijven wegmeubilairook mogen putten, lichtmasten en dergelijke worden geplaatst. -----

Het recht tot het houden, het onderhouden en eventueel verwijderen van bovenstaande werken, alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn, wordt hierbij uitdrukkelijk bedongen. -----

De kabel- en wegmeubilairook is een strook grond ter breedte van drie meter vijftig centimeter, gerekend vanaf de kant van de verharding. -----

Bij een vrijliggend voetpad, dus een voetpad dat niet tegen een wegverharding ligt, wordt de strook grond gerekend vanaf de achterkant van het voetpad. -----

Tevens moet de koper dulden dat de PTT of een door haar of de gemeente aan te wijzen derde kabels in het verkochte, buiten de genoemde kabelstrook, mag hebben en leggen ten behoeve van de antenne-voorzieningen. -----

In de kabelstrook is het planten van bomen en het maken van een inrit met een gesloten verharding niet toegestaan." -----

Genoemde verplichtingen worden bij deze door PGGM aan Mandes opgelegd. -----

PGGM neemt de hiervoor omschreven rechten bedongen ten behoeve van de de gemeente Smallingerland voor deze aan. -----

G. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden ten aanzien van de onroerende zaak, wordt te dezen verwezen naar de onder B. genoemde akte tot levering, (titel 5293 nummer 14) waarin woordelijk staat vermeld: -----

"Ten laste van het verkochte gedeelte van het perceel gemeente Drachten sectie A nummer 9293 en ten behoeve van het aan de gemeente verblijvende gedeelte van dit kadastrale perceel, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben en onderhouden van een verzamelrioolleiding met een doorsnede van twee meter en vijftig, zoals op aangehechte kaart met stippellijn en de letters A en B aangegeven." -----

De naam: Mandes Residential B.V. is op zestien juni negentienhonderd zevenen-negentig gewijzigd in AMVEST Woningen-M B.V.. -----

Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, te kennen: -----

- a. dat voormelde vennootschap wenst over te gaan tot splitsing van gemeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren in appartements-rechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- /. b. dat in verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten voormeld gebouw en de grond zijn uitgelegd in een tekening bestaande uit één bladzijde, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht, waarop door de bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato tien augustus negentienhonderd negenennegentig is verklaard dat van het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren de complexaanduiding is 12406 A; -
- c. dat een vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist; --
- d. dat op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonder-lijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een apparte-mentsrecht zal zijn begrepen, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer; -----
- e. dat gemeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebeho-ren aldus twee appartementsrechten zullen omvatten, te weten: -----
 1. een woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging, plaatse-lijk bekend De Twee Gebroeders 203 te Drachten, kadastraal bekend gemeen-te Drachten, sectie A nummer 12406 A1; -----
 2. een woning op de eerste verdieping met vliering en een berging en tuintje op de begane grond, plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 205 te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A nummer 12406 A2. -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----

Kadaster

- 5 -

a. de splitsing in twee appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen, terwijl de juridische splitsing zal geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna alle voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigde; -----

b. over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----

voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 6893 nummer 1. -----

De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld. -----

De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is ter zake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing. -----

Alsnu verklaarde de comparant voormeld bijzonder reglement voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten vast te stellen, waarbij hierna onder "eigenaar" wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 4 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: -----

A. Artikel 2 lid 1 luidt: -----

De eigenaars van de appartementsrechten zijn ieder voor één/tweede deel in de gemeenschap gerechtigd. -----

B. Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt: -----

De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien

deze een bedrag ad tienduizend gulden (f 10.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. -----

C. Artikel 9 lid 1 sub a luidt: -----

De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de daarbij behorende grond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privégedeelten, de buitengevels, de boven de woningen gelegen daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de stoep voorzover deze blijkens de splitsingstekening geen onderdeel uitmaakt van een appartementsrecht alsmede het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alles voor zover deze gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken geen onderdeel uitmaken van de op de splitsingstekening als berging aangeduide gedeelten van de appartementsrechten. -----

Uitdrukkelijk worden niet tot de gemeenschappelijk gedeelten gerekend maar tot het privégedeelte ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken:

- de in de buitengevels van de appartementsrechten aangebrachte raamkozijnen en raamvleugels met glas en de deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan; -----
- de funderingen, de vloeren, de buitengevels en de daken van de tot berging bestemde gedeelten van de appartementsrechten. -----

D. In artikel 9 lid 1 sub b vervalt: -----

"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privégedeelten)". -----

E. Aan artikel 11 wordt een zin toegevoegd luidende: -----

Overall waar in het reglement wordt gesproken van "het huishoudelijk reglement" wordt gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is". -----

F. Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd: -----

Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-antennes. -----

G. Aan artikel 14 wordt een zin toegevoegd luidende: -----

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw

Kadaster

- 7 -

toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap. -----

De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. -----

H. Artikel 17 lid 4 luidt: -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. -----

De bestemming van de privégedeelten is ten aanzien van: -----

het appartementsrecht met index 1: woning met berging en tuin; -----

het appartementsrecht met index 2: woning met berging en tuin. -----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. -----

Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrokken door de vergadering. -----

I. De laatste alinea van artikel 18 lid 1 vervalt en wordt vervangen door: -----

Tot het onderhoud van het privégedeelte wordt mede gerekend het schilderwerk aan alsmede het onderhoud, het herstel en de vervanging/vernieuwing van de tot privégedeelten van de appartementsrechten bestemde zaken zoals onder meer raamkozijnen en raamvleugels met glas, van de deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan. -----

Alvorens een eigenaar overgaat tot het (doen) uitvoeren van het buitenschilderwerk dient hij voor wat betreft de kleur de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaars te hebben verkregen. -----

Indien een eigenaar van een appartementsrecht wenst over te gaan tot vervanging/vernieuwing van raamkozijnen en raamvleugels met glas en/of van deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan, dient hij voor wat betreft de keuze van de te gebruiken materialen, het model en de kleur van bedoelde kozijnen, raamvleugels en deuren/deurkozijnen de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaars te hebben verkregen. -

J. Aan artikel 18 lid 2 wordt een zin toegevoegd: -----

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het

gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de vereniging. -----

K. Artikel 18 lid 6 luidt: -----

Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt. -----

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

L. Aan artikel 20 wordt toegevoegd: -----

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privégedeelte hoorbaar is. -----

M. Aan artikel 24 lid 1 wordt toegevoegd: -----

De in de vorige zin vermelde verklaring behoeft niet te worden ondertekend en te worden afgegeven indien de gebruiker zich tot naleving heeft verplicht in de desbetreffende huurovereenkomst. -----

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht op eerste verzoek van het bestuur de betreffende huurovereenkomst ter inzage te verstrekken. -----

N. Aan artikel 25 lid 1 wordt toegevoegd: -----

De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een gebruiker van een appartementsrecht worden verlangd indien de eigenaar van dat appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de vereniging. -----

O. Artikel 28 lid 3: -----

Voor "artikel 38 zesde lid" dient gelezen te worden "artikel 38 zevende lid". -----

P. Aan artikel 28 lid 6 wordt toegevoegd: -----

en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die zekerheid dan terstond te verstrekken. -----

Q. Artikel 30 lid 2 luidt: -----

Kadaster

- 9 -

De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten" en is gevestigd te Drachten. -----

R. Artikel 33 lid 3 luidt: -----

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht. -----

S. Artikel 34 lid 2 luidt: -----

Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt twee, te weten voor elk appartementsrecht één stem. -----

J. Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze minuutakte zal worden gehecht, van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken. -----

Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld, om negen uur acht minuten. -----

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

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

(Getekend): D. Hicks, L.C. Klein, not. -----

Ondergetekende, Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist. -----

(Getekend): L.C. Klein, not. -----

VOOR AFSCHRIFT: (Getekend): L.C. Klein, not. -----

De ondergetekende, Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. -----



Aantekeningen:

--	--



VOORGENOMEN SPLITTING IN

APPARTEMENTSRECHTEN V.H. A.D. PERCEEL

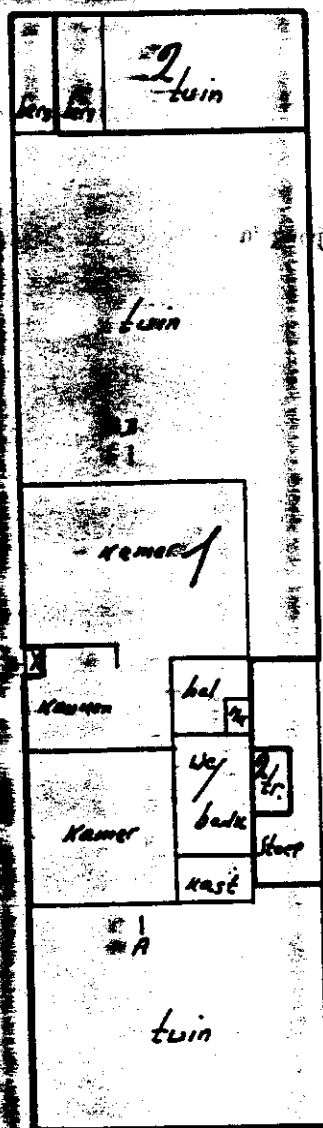
GEMEENTE DRACHTEN

SECTIE A NR. 12034

DED. 6/8/99

DE NOTARIS,

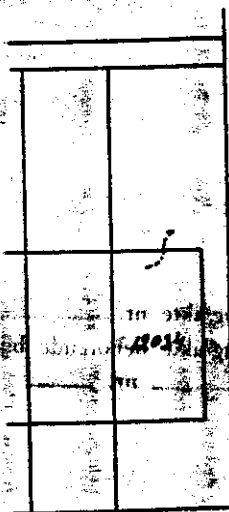
cc



203

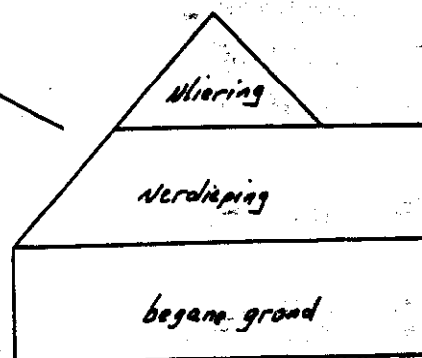
BEGANE GROND

1:200



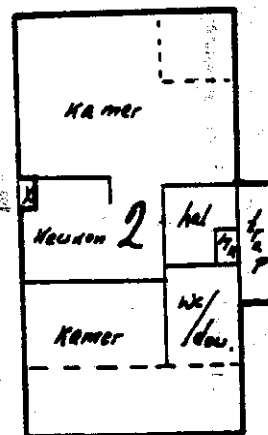
DE TWE EERDE VERDIEPING

SITUATIE
1:500

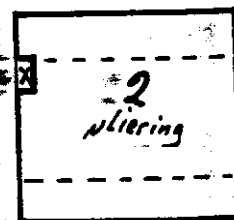


DOORSNEDEN A-B

1:200



205



VLOERING

1:200

Ondergetekende, bewaarder van de
hypotheek enz. te Leeuwarden,
verklaart, dat voor het bovenge-
de

noemde in de splitsing
bij ~~aanvraag~~
wijziging

te betrekken ~~perceel/appt. recht~~ VERDIEPING
betrekken ~~perceel/appt. rechten~~ 1:200

de complexaanduiding is 1240b A
blijft

Leeuwarden, 10 augustus 1999

de Bewaarder,

Wg Esterhof

C. Tester-de Vlas
vaktechn. medew. BJZV



Uitgegeven VOOR AFSCHRIFT van een tekening, vastgehecht aan een akte SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN DE TWEE GEBROEDERS 203 EN 205 TE DRACHTEN op 27 augustus 1999 voor Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar verleden.

Amsterdam, 27 augustus 1999.

(Getekend): L.C. Klein, not.

De ondergetekende, Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar, verklaart dat deze tekening eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

Tekening/akte nr. 2088
Tekening/akte behorende bij inschrijving in
deel 9708 nr. 6