

W. R. ...

**Apeldoorn OZ4 50123/24**

**29-06-2006 09:00**

**Boeser mr. J.B. / 2006.000611.01/leon adelaar**



**\*20060629003124\***

**3 volgbladen**

**Kadaster**



**akte van splitsing**  
**Amsterdamsevaart 128 zwart/rood en 130 zwart/rood**

Vandaag acht en twintig juni tweeduizend zes, verschenen voor mij, Mr. Jan Barend Boeser, notaris te Haarlem:

**comparanten**

- a. de heer **Robert Marius Olyve**, wonende Van Koetsveldstraat 8, postcode 2032 ZR, Haarlem, geboren in Belo Horizonte (Brazilië) op twintig april negentienhonderd negen en vijftig, houder van een paspoort met nummer NC1907590, ongehuwd en niet gehuwd geweest;
- b. de heer **Harold Ripko Drost**, wonende Vergierdeweg 138, postcode 2026 ZG, Haarlem, geboren in Leiden op een en twintig november negentienhonderd een en zestig, houder van een rijbewijs met nummer 3188771458, onder huwelijkse voorwaarden gehuwd in voor beiden eerste echt met mevrouw Elisabeth Margaretha Maria Loos;

De comparanten verklaarden het volgende:

**eigendom**

De comparanten zijn —ieder voor de onderdeelde helft— eigenaar van:

**registergoed**

- een winkel/bedrijfsruimte met opslagruimte en twee afzonderlijk opgang hebbende bovenwoningen, erf en verdere aan en toebehoren, plaatselijk bekend Amsterdamse Vaart 128 zwart en rood en 130 zwart en rood, postcode 2032 EG, Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem II, sectie P, nummers 62 en 63, respectievelijk groot een are en tien centiare en één are en negen centiare;**

grond en gebouw hierna ook te noemen *'het perceel'*, casu quo *'de gemeenschap'*.

**eigendomsverkrijging**

Dit perceel werd door comparanten—ieder voor de onverdeelde helft— in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde Openbare Registers op acht en twintig september negentienhonderd acht en negentig in deel 15320 nummer 5, van het afschrift van een akte van koop en levering, op vijf en twintig september daaraan voorafgaande verleden voor de plaatsvervanger van mij, notaris verleden. Die akte houdt ondermeer kwijting in voor de betaling van de koopprijs.

Van de toestemming van de hypotheekhouder blijkt uit de aan deze akte te hechten bijlage.

**splitsing in appartementsrechten**

De comparanten gaan bij deze akte over tot:

- splitsing van de eigendom van het perceel in appartementsrechten,
- vaststelling van het reglement van splitsing, en daarbij tevens
- oprichting van een vereniging van eigenaars, en
- vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars,

een en ander in de zin van de desbetreffende bepalingen van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

**splitsingstekening**

Aan deze akte wordt een splitsingstekening gehecht, waarop de begrenzing is aangegeven van de onderscheidene gedeelten van het in de splitsing betrokken gebouw en de in de splitsing betrokken grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en

waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen.

#### **complexaanduiding**

De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam heeft die tekening goedgekeurd op vier en twintig mei tweeduizend zes en daarop de verklaring gesteld dat het perceel de complexaanduiding **3444 A** heeft.

#### **appartementsnummers**

De gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op die tekening duidelijk aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 1, 2, 3 en 4; die cijfers dienen ook als appartementsnummers.

#### **appartementsrechten**

De eigendom van het perceel wordt gesplitst in de volgende **vier** appartementsrechten:

1. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend als Amsterdamsevaart 128 zwart, postcode 2032 EG, Haarlem, kadastraal bekend als gemeente **Haarlem II** sectie **P** nummer **3444 A-1**, uitmakende het negentig/tweehonderd vijf en dertigste (90/235<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;
2. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend als Amsterdamsevaart 130 zwart, postcode 2032 EG, Haarlem, kadastraal bekend als gemeente **Haarlem II** sectie **P** nummer **3444 A-2**, uitmakende het veertien/tweehonderd vijf en dertigste (14/235<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste- en tweede verdieping, hal en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend als Amsterdamsevaart 128 rood, postcode 2032 EG, Haarlem, kadastraal bekend als gemeente **Haarlem II** sectie **P** nummer **3444 A-3**, uitmakende het vier en zestig/tweehonderd vijf en dertigste (64/235<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste- en tweede verdieping, een berging op de begane grond en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend als Amsterdamsevaart 130 rood, postcode 2032 EG, Haarlem, kadastraal bekend als gemeente **Haarlem II** sectie **P** nummer **3444 A-4**, uitmakende het zeven en zestig/tweehonderd vijf en dertigste (67/235<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;

van welke appartementsrechten de comparanten enig eigenaar zijn;

#### **vaststelling aandelen gemeenschap**

De grondslag voor de berekening van de omvang van de aandelen blijkt uit een aan deze akte gehechte brief van Kroon van Diest Makelaardij o.g., gevestigd te Haarlem.

#### **reglement van splitsing**

Op deze splitsing is van toepassing, voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, het **modelreglement** van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor Mr A.G.Hartman, notaris te Amsterdam, op zeventien januari tweeduizend zes, ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers te Amsterdam achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166, hierna ook aangeduid als het reglement.

In afwijking van of aanvulling op het modelreglement gelden voor de onderhavige splitsing voorts de volgende bepalingen (waarbij de artikelvolgorde van het modelreglement wordt aangehouden):

**Artikel 12, lid 2**, komt te luiden:

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

**Artikel 13, lid 2**, is niet van toepassing.

**Artikel 17, lid 1, onderdeel d**, komt te luiden:

- d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

**Artikel 17, lid 1, onderdeel h** is niet van toepassing.

**Artikel 17, lid 2**, komt te luiden:

2. *Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:*
  - a. *de leidingen voor:*
    - *de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;*
    - *het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;*
  - b. *de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;*
  - c. *de huisbel- en deuropenerinstallatie met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;*
  - d. *zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) (buiten)gevels, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;*
  - e. *gebouwen en werken die zijn of worden aangebracht op privé-gedeelten, alsmede al die andere zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.*

**Artikel 20, lid 3 (toegevoegd)**, komt te luiden:

3. *De gerechtigden van de appartementsrechten met index A-3 en A-4 zijn exclusief gerechtigd om op het daarvoor geschikte gedeelte van het (gemeenschappelijke) dak van de eerste verdieping een dakterras aan te leggen, te houden en te gebruiken. De eigenaren/gebruikers van de (het) andere appartementsrecht(en) moet(en) een en ander dulden.*

*Indien de gerechtigden van deze bevoegdheid gebruik hebben gemaakt geldt met betrekking tot de kosten van het desbetreffende dak(gedeelte) het volgende:*

- a. De kosten met betrekking tot het onderhoud en herstel van het dak waarop een terras is aangelegd, komen —voor zover zij verband houden met dan wel een gevolg zijn van het op het betreffende dak gevestigde terras en/of het gebruikmaken daarvan— volledig ten laste van de eigenaar van de betreffende appartementsrechten A-3 en A-4.*
- b. Voor kosten die ook zouden zijn gemaakt indien er geen sprake was van een dakterras, geldt hetgeen in artikel 8 lid 2 is bepaald.*
- c. De kosten met betrekking tot het aanleggen, onderhouden, vernieuwen, herstellen en verwijderen van het dakterras zelf (niet zijnde het dak waarop dit is gevestigd), komen volledig ten laste van de eigenaar van de betreffende appartementsrechten A-3 en A-4.*

**Artikel 22, lid 1,** komt te luiden:

- 1. Een appartementseigenaar is alleen na voorafgaande unanieme toestemming van de vergadering bevoegd tot:*
  - a. het realiseren van enige op-, aan-, onder- of bijbouw;*
  - b. het vestigen van een erfdienstbaarheid, recht van erfpacht en recht van opstal op zijn privégedeelte.*

**Artikel 22 lid 2**

In afwijking van het gestelde in lid 2 van het reglement heeft de eigenaar van de appartementsrechten aangeduid met indexnummer 1 en 2 het recht om op de minst bezwaarde wijze reclameborden en/of uithangborden voorzien van een handelsvignet, naams- en/of branche- aanduiding, hierna te noemen “reclameaanduidingen”, aan het appartementsrecht omvattende deel der buitengevel voor eigen rekening en risico te (doen) bevestigen, onder de navolgende voorwaarden:

- a. bedoelde reclameaanduidingen mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden en er mag géén licht naar boven uitstralen;*
- b. bedoelde reclameaanduidingen mogen niet uitstrekken boven de eerste verdiepingvloer;*
- c. eventuele precariorechten welke de eigenaar van het betreffende appartementsrecht verschuldigd wordt op grond van het vorenstaande zal ten laste van die eigenaar komen.*

**Artikel 28, lid 1, derde zin,** komt te luiden:

*Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden, alsmede het onderhoud, herstel en vernieuwing van de navolgende zaken, welke geheel ten laste komen van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht:*

- a. de dakkapellen;*
- b. de ramen, deuren en kozijnen, ook al bevinden deze zich in de buitengevel;*
- c. alle schilderwerk, waarbij het bestaande kleurenschema slechts met toestemming van alle eigenaars gewijzigd mag worden;*
- d. de balkons;*
- e. de tuinen en omheiningen;*
- f. de kranen, schakelaars enzovoort;*

**Artikel 28, lid 2**, komt te luiden:

*Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. Met name dienen de parterre-eigenaars en- bewoners de roosters ten behoeve van de vloer- en muurventilatie vrij te houden van versperringen.*

**Artikel 58, lid 2**, vervalt.  
**vereniging van eigenaars**

De comparanten verklaarden bij deze op te richten een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, welke vereniging is genaamd: **"Vereniging van Eigenaars van het perceel Amsterdamsevaart 128 en 130 zwart en rood "** en welke vereniging is gevestigd te Haarlem. De vereniging kan elders kantoor houden.

#### **statuten**

Voor deze vereniging zullen gelden de statuten zoals opgenomen in het modelreglement, met de navolgende wijzigingen en aanvullingen (waarbij de artikelvolgorde van het modelreglement wordt aangehouden):

**Artikel 45, lid 3**, komt te luiden:

3. *Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter dat nodig acht, alsmede indien een appartementseigenaar dat verzoekt aan het bestuur.*

**Artikel 47, lid 2**, komt te luiden:

2. *Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt acht (8).  
aan het appartementsrecht A-1 zijn drie stemmen verbonden.  
aan het appartementsrecht A-2 is één stem verbonden.  
aan het appartementsrecht A-3 zijn twee stemmen verbonden.  
aan het appartementsrecht A-4 zijn twee stemmen verbonden.*

**Artikel 50 lid 2** komt te luiden:

2. *Bij staking van stemmen zal een derde op verzoek van de beide partijen bij wijze van bindend advies over het betreffende geschilpunt beslissen binnen een maand nadat dat verzoek hem heeft bereikt en na de beide eigenaars te hebben gehoord. Mochten de eigenaars niet in onderling overleg tot aanwijzing van die derde komen dan zal de Kantonrechter in Haarlem op verzoek van de meest gerede partij het geschilpunt beslissen in hoogste ressort.*

#### **Annex**

*De Annex van het reglement is niet van toepassing.*

#### **erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot voormelde onroerende zaak zijn geen erfdienstbaarheden of bijzondere bepalingen verplichtingen bekend.

#### **Splitsingsvergunning**

Door de gemeente Haarlem is vergunning verleend voor de onderhavige splitsing. Hiervan blijkt uit de aan deze akte te hechten toekenning splitsingsvergunning.

#### **geregistreerd partnerschap**

Tenzij hiervoor uitdrukkelijk anders is vermeld, zijn geen van de comparanten en/of hun eventuele volmachtgever(s) geregistreerd als partner in de zin van de bepalingen in boek 1 van het Burgerlijk Wetboek of als zodanig geregistreerd geweest.

#### **slot van de akte**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden in Haarlem op de datum die in het begin van deze akte is vermeld.

Nadat ik de inhoud van deze akte met de verschenen personen heb besproken en heb toegelicht en hen heb gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard tijdig van de inhoud en strekking van deze akte te hebben kennisgenomen zodat volledige voorlezing achterwege kan blijven. Daarna is deze akte na gedeeltelijke voorlezing door de verschenen personen en mij ondertekend, om twaalf uur en twaalf minuten.

*(Volgt ondertekening)*

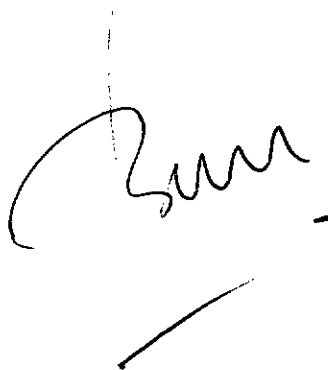
#### **VOOR AFSCHRIFT**

w.g. Mr. J.B. Boeser

Ondergetekende, Mr. Jan Barend Boeser notaris te Haarlem, verklaart dat de ingevolge artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

w.g. Mr. J.B. Boeser

Ondergetekende, Mr. Jan Barend Boeser notaris in Haarlem, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Barend Boeser', with a long horizontal stroke underneath.



## Verklaring:

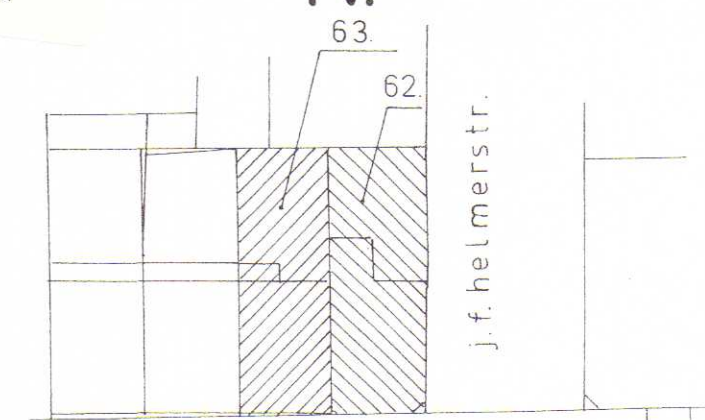
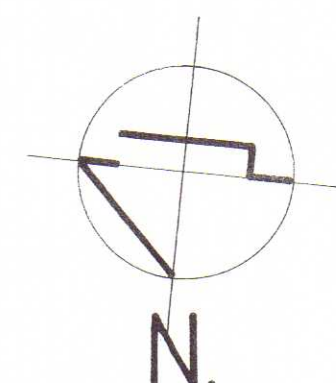
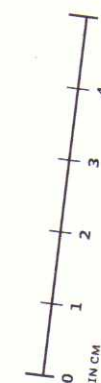
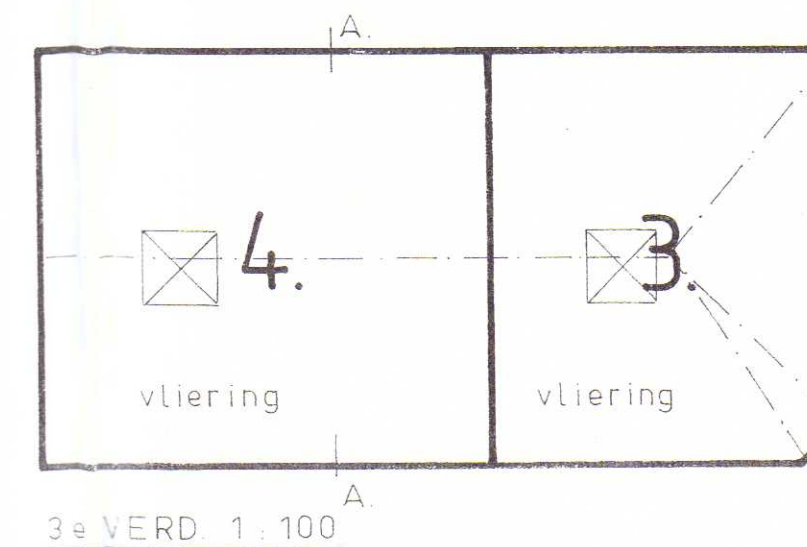
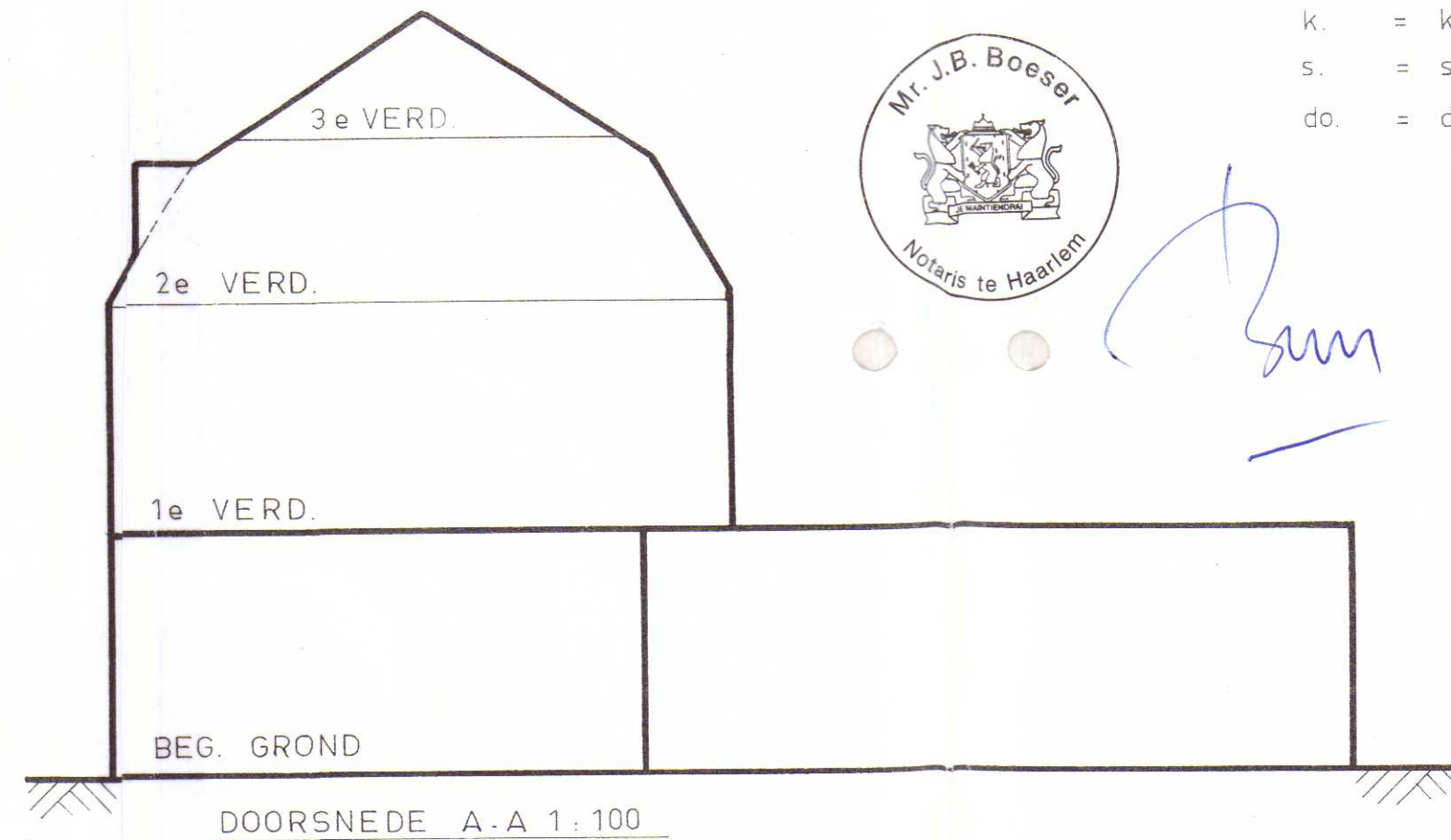
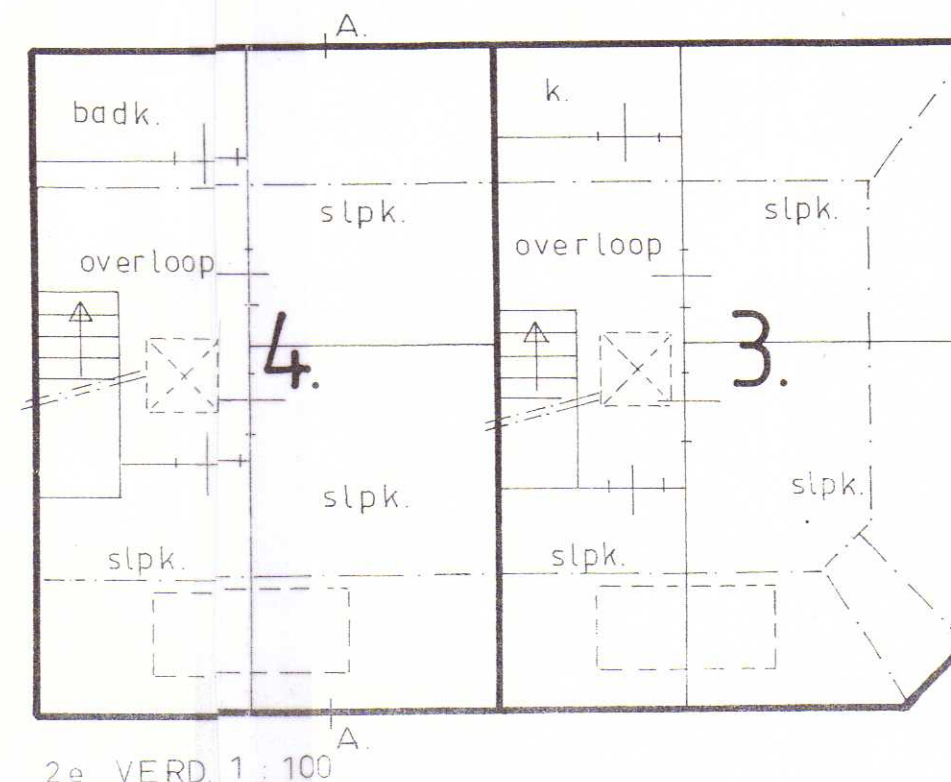
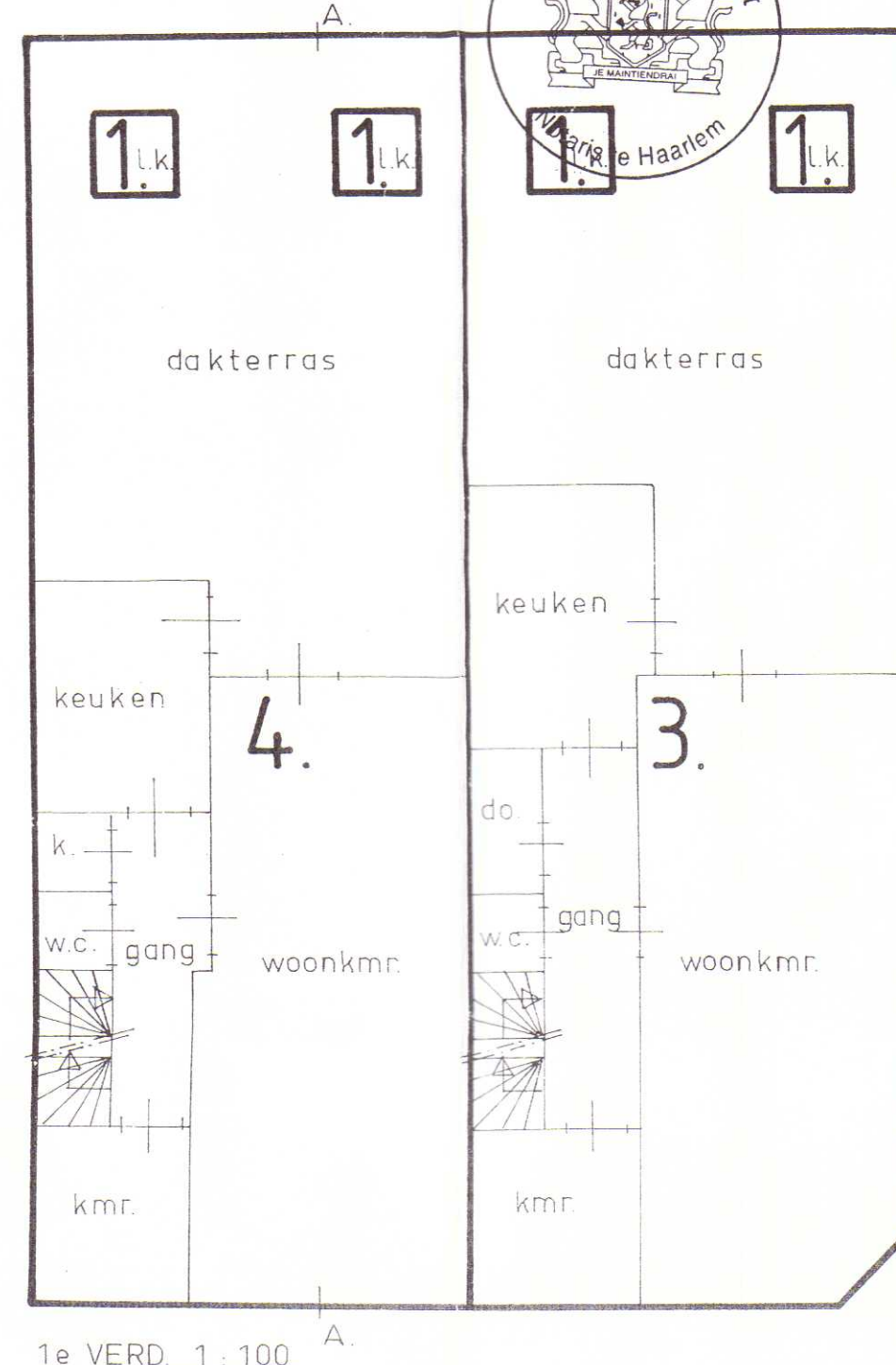
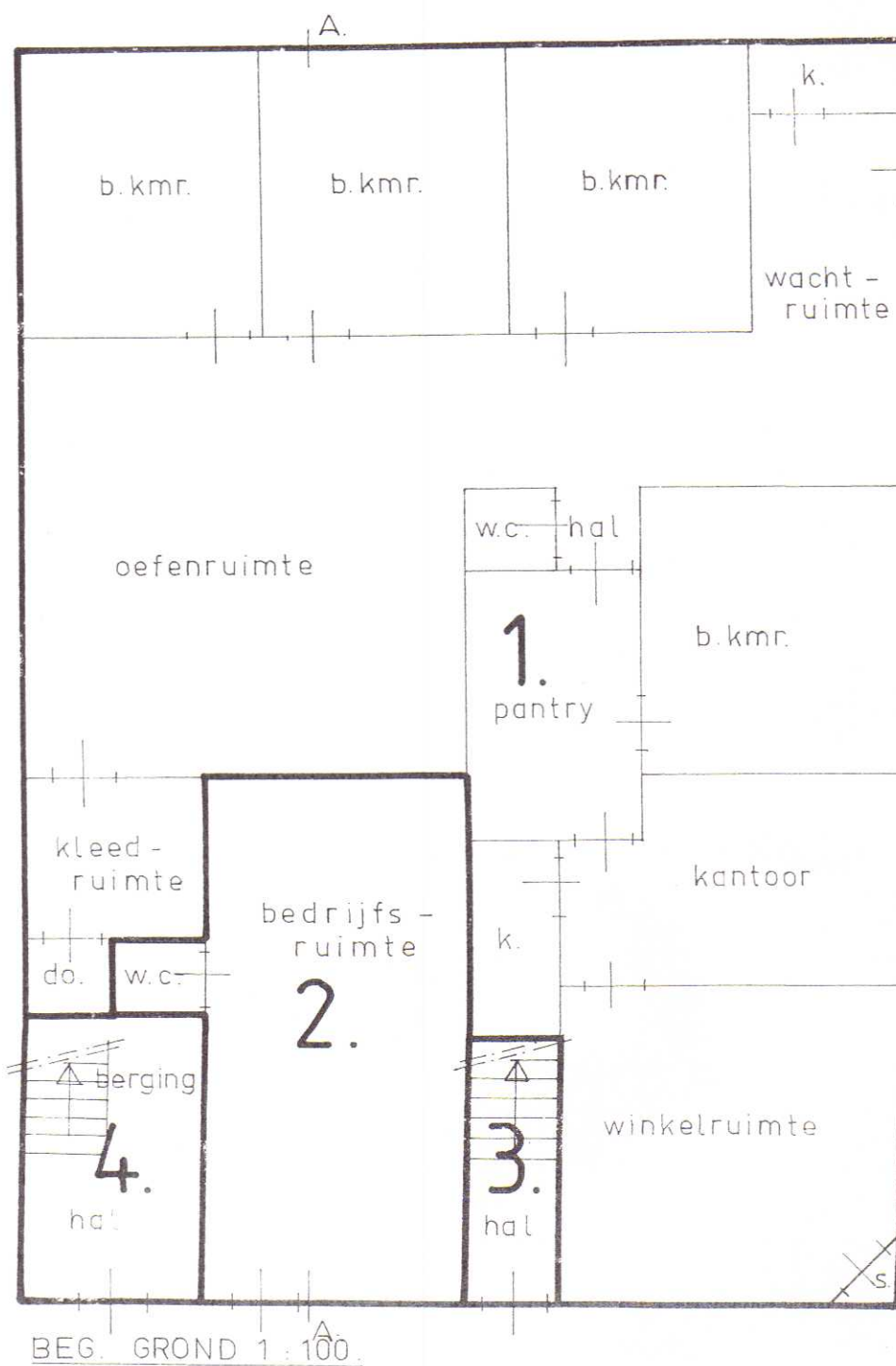
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 29-06-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50123 nummer 24.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20060629000165.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

voorgenomen splitsing in appartementsrechten  
kadastraal bekend gemeente : HAARLEM II.  
sectie : P. nummers : 62 en 63.  
d.d. : 19-05-2006 notaris : mr. T.W. van Gravel

*Amsterdam*



Voor afschift

w.g. Mr. J.B. Boeser, notaris te Haarlem  
verklaart dat dit afschift eensluidend is  
met het hierbij te inschrijving  
aangeboden stuk.



b.kmr. = behandelka  
l.k. = lichtkoepel  
k. = kast  
s. = stoep  
do. = douche

Bijlage 20060629-000165

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 50123 nummer 24  
te Apeldoorn

Gemeente: Haarlem II Sectie: P  
Nr(s): 62-63  
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers  
te Amsterdam verklaart,  
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten  
de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 3444A  
d.d. 24-05-2006 De Bewaarder

*W. Louwman*  
mr. W. Louwman

20060516016

kvd