

DENHAAG

15-JUN-1993 09:00

met 46 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

15/2/20

sept. 1993

mr. M.J.H. Middendorp

Met tekening nummer 28629

Hypotheek

15/1
03/2
11/310
2
13 en
17a890571f SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op veertien juni negentienhonderd drie en negentig -----
verscheen voor mij, Mr Frans Hendrik van Donselaar, -----
notaris ter standplaats Bodegraven: -----

A.de Heer Wilhelmus Gerardus Groenen, -----
vennootschapdirecteur, wonende te Bodegraven, -----
Dammekant 51a, geboren te Reeuwijk op negentien -----
augustus negentienhonderd drie en twintig, gehuwd; en
de Heer Hendrikus Antonius Groenen, -----
vennootschapdirecteur, wonende te Bodegraven, -----
Goudseweg 173b, geboren te Gouda op tien oktober -----
negentienhonderd zeven en veertig, gehuwd; -----
welke comparanten verklaarden ten deze te handelen in
hun hoedanigheid van respectievelijk president -----
directeur en directeur van de hierna als eerste -----
genoemde vennootschap en van directeuren van de -----
hierna als tweede genoemde vennootschap, te weten: ---

- 1.de te Bodegraven gevestigde en aldaar aan het adres --
Koninginneweg 202 kantoorhoudende besloten -----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: -----
"Aannemingsbedrijf Gebroeders Groenen B.V.", sinds ---
vijf oktober negentienhonderd acht en zeventig -----
ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de --
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Holland
te Gouda onder dossiernummer 22083; en -----
- 2.de te Bodegraven gevestigde en aldaar aan het adres --
Koninginneweg 202 kantoorhoudende besloten -----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: -----
Bouwbedrijf Groenen B.V., sinds zeventien januari ----
negentienhonderd vijf en zeventig ingeschreven in het
voormelde handelsregister onder dossiernummer 10.263;
en in die hoedanigheden deze vennootschappen -----
rechtsgeldig te vertegenwoordigen; -----
wordende "Aannemingsbedrijf Gebroeders Groenen B.V.",
hiervoor sub 1 vermeld, hierna kortweg ook aangeduid -
als: "Groenen"; -----

B.de Heer Jacobus Johannes Overkamp, ondernemer, -----
wonende te Bodegraven, Van Tolstraat 4b, geboren te --
Bodegraven op twee en twintig september -----
negentienhonderd zes en dertig, ongehuwd en niet ----
gehuwd geweest, hierna ook te noemen: "Overkamp". ----

PRAEMISSE

De comparanten verklaarden bij deze akte te willen ----
overgaan tot de splitsing in appartementsrechten van ---
het appartementengebouw (winkels, woning en kantoren) --
aan de Van Tolstraat 4 te Bodegraven en vervolgens tot -
overdracht van de economische casu quo bloot juridische
eigendom van de daardoor gecreëerde appartementsrechten
aan degenen aan wie die appartementsrechten dienen toe -
te behoren. Zij verklaarden daartoe -----

Hyp. 4

437

- 2 -

----- VOORAF: -----
 a) Overkamp is (bloot) juridisch eigenaar van het -----
 navolgende onroerend goed: -----
 twee percelen grond gelegen aan de Van Tolstraat 4 te
 Bodegraven, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, ---
 sectie C, nummers 6964 en 6965, groot respectievelijk
 vier en zestig centiare en één are vijf en tachtig ---
 centiare. -----

Op deze percelen grond is inmiddels in opdracht van de -
 economische eigenaar het vorenbedoelde -----
 appartementengebouw gesticht. -----

b) Dit onroerend goed werd door Overkamp in eigendom ---
 verkregen deels (voorzover het een oostelijk gedeelte --
 groot één are negen en dertig centiare van het -----
 kadastrnummer 6965 betreft, afkomstig uit het -----
 vervallen kadastrnummer 3037), met meer onroerend ----
 goed, door de overschrijving ten hypotheekkantore te ---
 Leiden in Register Hypotheken 4, welk register zich ----
 thans bevindt ten kantore van de Rijksdienst van het ---
 Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage, op -
 negentien februari negentienhonderd vier en zeventig, --
 in deel 2408 nummer 25, van een afschrift van een akte -
 van verkoop en koop, inhoudende kwijting voor de -----
 koopsom en afstand van de rechten voortvloeiende uit ---
 de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk -----
 Wetboek, op achttien februari negentienhonderd vier en -
 zeventig voor een plaatsvervanger van notaris Th.J. van -
 Nes ter standplaats Woerden verleden, -----
 en voor wat het overige onroerend goed betreft door de -
 overschrijving ten kantore van de Rijksdienst van het --
 Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage in --
 Register Hypotheken 4 op achttien augustus -----
 negentienhonderd negen en tachtig, in deel 8790 nummer -
 45, van een afschrift van een akte van ruiling van -----
 onroerende goederen zonder toegift, op zestien augustus
 negentienhonderd negen en tachtig voor notaris Mr -----
 J.A.Vink ter standplaats Bodegraven verleden, in welke -
 akte afstand is gedaan van de rechten voortvloeiende ---
 uit de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk -
 Wetboek. -----

c) Tussen Bouwbedrijf Groenen B.V. en Overkamp is met --
 betrekking tot het hiervoor omschreven onroerend goed --
 een koopovereenkomst gesloten, ingevolge welke -----
 overeenkomst Overkamp zich heeft verplicht het -----
 hierboven omschreven onroerend goed vrij van -----
 gebruiksrechten en in volle en onbezwaarde eigendom en -
 met bouwvergunning over te dragen aan Bouwbedrijf -----
 Groenen B.V., waartegenover Bouwbedrijf Groenen B.V. ---
 zich jegens Overkamp heeft verplicht om op deze grond --
 een appartementengebouw te stichten en een tweetal -----
 appartementsrechten betrekking hebbende op een bepaalde
 winkel en een bepaalde woning in dat -----

Met tekening nummer 28629

- 3 -

appartementengebouw in volle en onbezwaarde eigendom en vrij van gebruiksrechten aan Overkamp over te dragen, -- waartegenover Overkamp vervolgens, teneinde de ----- prestaties van partijen in evenwicht te brengen, als --- nevenprestatie aan Bouwbedrijf Groenen B.V. moet ----- betalen bij de oplevering van de winkel een toegift ---- groot f.37.500,== (zeven en dertig duizend vijfhonderd - gulden) inclusief omzetbelasting, nadien, als ----- schadevergoeding wegens het (door wijziging van het ---- bouwplan) mindere uitzicht en licht voor de woning Van - Tolstraat 4b dan overeengekomen, verlaagd tot ----- f.27.500,== (zeven en twintig duizend vijfhonderd ---- gulden) inclusief omzetbelasting, en bij welke ----- overeenkomst partijen het beding hebben gemaakt dat de - kosten van de eigendomsoverdrachten steeds geheel voor - rekening van Bouwbedrijf Groenen B.V. zullen komen. ---- Bouwbedrijf Groenen B.V. had daarbij tevens bedongen --- dat Overkamp desgewenst diende mee te werken aan een --- economische eigendomsoverdracht van het hiervoor ----- omschreven onroerend goed, waarna de juridische ----- eigendomsoverdracht aan Bouwbedrijf Groenen B.V. en/of - één meer door haar aan te wijzen derde(n) uitgesteld --- zou kunnen worden tot een door Bouwbedrijf Groenen B.V. vast te stellen tijdstip, doch uiterlijk tot tien ---- januari negentienhonderd twee en negentig, welke ----- termijn nadien is verlengd. -----

d) Vervolgens heeft bij akte op vijf februari ----- negentienhonderd negentig voor genoemde notaris Vink --- verleden de economische eigendomsoverdracht als ----- hiervoor sub c bedoeld plaatsgevonden. -----

e) Daarna heeft Bouwbedrijf Groenen B.V. haar ----- economische eigendom van het voormelde onroerend goed -- op haar beurt overgedragen aan "Aannemingsbedrijf ---- Gebroeders Groenen B.V.", te rekenen per één augustus -- negentienhonderd negentig. -----

Van deze economische eigendomsoverdracht is geen ----- notariële akte opgemaakt. -----

Voorzover nodig wordt deze economische ----- eigendomsoverdracht bij deze bekrachtigd en vindt deze - voorzover nodig alsnog bij deze plaats, alles te ----- rekenen per één augustus negentienhonderd negentig en -- op dezelfde voorwaarden als vermeld in de akte van ---- economische eigendomsoverdracht van vijf februari ----- negentienhonderd negentig. -----

Derhalve is te rekenen vanaf één augustus ----- negentienhonderd negentig "Aannemingsbedrijf Gebroeders Groenen B.V.", hierna zoals gezegd kortweg aan te ---- duiden als: "Groenen", economisch eigenares van het ---- onderhavige onroerend goed. -----

f) Aangezien het bedoelde appartementengebouw gereed is gekomen en de door Overkamp gekochte woning en winkel -- aan hem zijn opgeleverd (op of na vijftien juni -----

negentienhonderd één en negentig) en partijen het eens -
 zijn geworden over een stemovereenkomst/ -----
 arbitrage-overeenkomst, die mede vandaag is getekend en
 aan deze minuut zal worden gehecht, wenst Groenen thans
 bij deze akte over te gaan tot splitsing in -----
 appartementsrechten van dat gebouw in de zin van -----
 artikel 106 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en ---
 vervolgens tot juridische levering aan hemzelf van die -
 appartementsrechten die aan hem in volle eigendom -----
 dienen toe te behoren. -----

g) Het voormelde gebouw met de daarbij behorende grond -
 is uitgelegd in een tekening, die aan deze minuut is ---
 gehecht en waarop door de bewaarder van het kadaster en
 de openbare registers te 's-Gravenhage een verklaring --
 is gesteld, inhoudende, dat voor het in de splitsing ---
 betrokken perceel de complexaanduiding is: 6992-A. -----

h) De gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om -
 als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op de -
 vorenbedoelde tekening duidelijk aangegeven en voorzien
 van een arabisch cijfer. -----

i) Het complex zal vijf hierna te omschrijven -----
 appartementsrechten omvatten, welke kadastraal bekend --
 zullen zijn als gemeente Bodegraven, sectie C, nummers -
 6992-A-1 tot en met 6992-A-5. -----

----- **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN** -----
 De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden -----
 vervolgens het recht van Groenen en Overkamp op het ----
 voormelde gebouw met toebehoren en op de daarbij -----
 behorende grond met toebehoren te splitsen in de -----
 volgende appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot -
 het uitsluitend gebruik van de in het na te melden ---
 gebouw op de begane grond gesitueerde winkelruimte ---
 met een strook daarvoor gelegen grond, plaatselijk ---
 bekend als Van Tolstraat 4, kadastraal bekend -----
 gemeente Bodegraven, sectie C, nummer 6992-A-1, -----
 uitmakende twee/dertiende aandeel in de gemeenschap, -
 bestaande uit het appartementsgebouw met -----
 bijbehorende grond aan de Van Tolstraat 4 te -----
 Bodegraven, ten tijde van de splitsing in -----
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -----
 Bodegraven, sectie C, nummers 6964 en 6965, samen ----
 groot twee are negen en veertig centiare; -----
2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot -
 het uitsluitend gebruik van de in het voormelde -----
 gebouw op de begane grond gesitueerde winkelruimte, --
 plaatselijk bekend als Van Tolstraat 4a, kadastraal --
 bekend gemeente Bodegraven, sectie C, nummer -----
 6992-A-2, uitmakende één/dertiende aandeel in de ----
 voormelde gemeenschap; -----
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot -
 het uitsluitend gebruik van de in het voormelde -----

- 5 -

gebouw op de eerste en tweede verdieping gesitueerde -
woning met afzonderlijke berging op de begane grond, -
plaatselijk bekend als Van Tolstraat 4b, kadastraal --
bekend gemeente Bodegraven, sectie C, nummer -----
6992-A-3, uitmakende twee/dertiende aandeel in de ----
voormelde gemeenschap; -----

4. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot -
het uitsluitend gebruik van de in het voormelde -----
gebouw op de eerste verdieping gesitueerde -----
kantoorruimte, plaatselijk bekend als Van Tolstraat --
4c, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie C, -
nummer 6992-A-4, uitmakende vier/dertiende aandeel in
de voormelde gemeenschap; -----

5. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot -
het uitsluitend gebruik van de in het voormelde -----
gebouw op de tweede verdieping gesitueerde -----
kantoorruimte, plaatselijk vermoedelijk te merken als
Van Tolstraat 4d (huisnummer nog niet officieel -----
toegekend), kadastraal bekend gemeente Bodegraven, ---
sectie C, nummer 6992-A-5, uitmakende vier/dertiende -
aandeel in de voormelde gemeenschap; -----

al welke appartementsrechten aan Groenen in economische
eigendom en aan Overkamp in (bloot) juridische -----
toebehoren; en -----
daarbij vast te stellen als -----

----- REGLEMENT VAN SPLITSING -----

als bedoeld in artikel 111 sub d van boek 5 van het ----
Burgerlijk Wetboek, het "Modelreglement bij splitsing --
in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële ---
Broederschap, opgenomen in een akte op twee januari ----
negentienhonderd twee en negentig voor notaris Mr -----
J.W.Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden, bij
afschrift ingeschreven mede ten kantore van de -----
voormelde Rijksdienst te 's-Gravenhage op tien januari -
daarna, in deel 9763 nummer 1, welk modelreglement -----
wordt aangevuld en gewijzigd als hierna, onder -----
verwijzing naar de artikelen van het modelreglement, ---
volgt: -----

A. Artikel 2. -----

a. De eigenaars zijn als volgt in de gemeenschap -----
gerechtigd: -----

- de eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met -
de appartementsindex 1: voor twee/dertiende gedeelte; --
- de eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met -
de appartementsindex 2: voor één/dertiende gedeelte; ---
- de eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met -
de appartementsindex 3: voor twee/dertiende gedeelte; --
- de eigenaar van de appartementsrechten, aangeduid met
de appartementsindex 4 en 5: voor vier/dertiende -----
gedeelte voor ieder van deze appartementsrechten. -----

b. De eigenaars zijn voor ieder appartementsrecht -----
waarvan zij eigenaar zijn in dezelfde verhouding -----

gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten en in -----
 dezelfde verhouding verplicht bij te dragen in de -----
 schulden en kosten, die voor rekening van de -----
 gezamenlijke eigenaars zijn, voorzover hiervan niet ----
 hierna wordt afgeweken. -----

c. Tot de eventuele uitkeringen uit hoofde van de door --
 de eigenaars te sluiten verzekering(en) van het gebouw -
 tegen brand en andere calamiteiten zijn de eigenaars ---
 gerechtigd in de hiervoor sub a aangegeven verhouding. -
 Zij zijn verplicht in dezelfde verhouding bij te dragen
 in de voor deze verzekering(en) verschuldigde premies. -

B. Artikel 3. -----

a. De kosten welke gemaakt worden voor het onderhoud en -
 het gebruik (zoals schoonhouden en verlichting) van ----
 het trappenhuis, toegang gevende tot de woning en de ---
 kantoren waarop de appartementsrechten aangeduid met de ---
 appartementsindices 3 tot en met 5 betrekking hebben, --
 komen voor rekening van de eigenaars van de -----
 appartementsrechten aangeduid met de -----
 appartementsindices 4 en 5, ieder voor een gelijk -----
 (één/tweede) gedeelte. De ramen die zich in en aan dat -
 trappenhuis bevinden dienen tenminste éénmaal per maand
 gereinigd te worden. -----

b. De kosten welke worden gemaakt voor het onderhoud, ---
 het gebruik en het behoud van de lift, zich bevindende -
 in het hierboven sub a vermelde trappenhuis en van alle
 daarbij behorende technische installaties, alsmede de --
 schulden en kosten welke verband houden met -----
 noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en -----
 vernieuwingen daaraan, komen voor rekening van de -----
 eigenaars van de appartementsrechten, aangeduid met de -
 appartementsindices 4 en 5, ieder voor de helft. -----

c. De kosten welke gemaakt worden voor het onderhoud ---
 aan, het verrichten van reparaties aan, alsook het ----
 aanbrengen van vernieuwingen en verbeteringen aan het --
 gemeenschappelijke gebouw en andere gemeenschappelijke -
 voorzieningen dan hiervoor genoemd, komen voor rekening
 van de gezamenlijke eigenaars in de in artikel 2 sub a -
 aangegeven verhouding. -----

d. De verwarmingskosten en de verdere daarmee -----
 samenhangende kosten, genoemd in artikel 3 sub h -----
 behoren niet tot de schulden en kosten voor rekening ---
 van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel ---
 112 eerste lid sub a van boek 5 van het Burgerlijk ----
 Wetboek. -----

C. Artikel 8. -----

De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de -----
 verzekeringsovereenkomsten uit te keren -----
 schadepenningen, indien deze een bedrag van f.10.000,==
 (tienduizend gulden) te boven gaan, te doen plaatsen op
 een afzonderlijke bankrekening op de wijze als is ----
 bepaald in artikel 8 lid 4. -----

- 7 -

D.Artikel 9. -----
 Aan artikel 9 wordt een derde lid toegevoegd, luidende:
 3.De eigenaren van de appartementsrechten aangeduid met
 de appartementsindices 1 en 3 hebben het recht -----
 leidingen te leggen en te houden door de -----
 scheidingswanden (muren/plafond/vloer) tussen de -----
 ruimten waarop die appartementsrechten betrekking -----
 hebben. -----

E.Artikel 17. -----
 De privé-gedeelten op het uitsluitend gebruik waarvan --
 elk van de appartementsrechten recht geeft, hebben de --
 volgende bestemming: -----

* voor de appartementsrechten aangeduid met de -----
 appartementsindices 1 en 2 de bestemming van winkel ----
 voor een slijterij, videotheek danwel een "betere" ----
 detailhandel, zoals een juwelierszaak, een -----
 meubelspecialzaak of een exclusieve kledingzaak (doch -
 niet voor een detailhandel welke meer overlast geeft ---
 voor de gebruikers van de bovengelegen ruimten, zoals --
 een horecabedrijf, een levensmiddelenzaak, een "cash ---
 and carry" of goedkope kledingzaak) en/of de bestemming
 van kantoor en/of praktijkruimte voor de uitoefening ---
 van een zelfstandig beroep als huisarts, accountant, ---
 tandarts, fysiotherapeut en dergelijke, zulks ter keuze
 van de eigenaar; -----

* voor het appartementsrecht aangeduid met de -----
 appartementsindex 3 de bestemming van woning en (voor --
 de afzonderlijke berging) berging, behalve voor: -----
 explosieve en andere gevaar voor de gezondheid of de ---
 goederen van eigenaars en/of derden opleverende -----
 goederen, materialen en stoffen en geur of stank of ----
 andere hinder verspreidende goederen, materialen of ----
 stoffen; en -----

* voor de appartementsrechten aangeduid met de -----
 appartementsindices 4 en 5 de bestemming van kantoor ---
 en/of trainings-/ opleidings-/ of demonstratieruimte ---
 en/of praktijkruimte voor de uitoefening van een -----
 zelfstandig beroep als huisarts, accountant, tandarts, -
 fysiotherapeut en dergelijke, zulks ter keuze van de ---
 eigenaar. -----

F.Artikel 20. -----

Artikel 20 luidt aldus: -----
 1. Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een ----
 onredelijke hinder veroorzaken, is op nader bij -----
 huishoudelijk reglement vast te stellen tijdstippen ----
 verboden, doch in elk geval verboden tussen tien uur 's
 avonds en zeven uur 's ochtends. -----

Het voorkomen van geluidshinder kan overigens nader ----
 worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -----

2. In het trappenhuis op de eerste en de tweede -----
 verdieping mogen geen meubilair en/of obstakels worden -
 geplaatst die het uitzicht belemmeren of waardoor de ---

toetreding van daglicht tot de ruimten, op het -----
uitsluitend gebruik waarvan het appartementsrecht -----
aangeduid met de appartementindex 3 recht geeft, wordt -
beperkt. -----

3. Het is de eigenaren van de appartementsrechten -----
aangeduid met de appartementsindices 4 en 5 ieder -----
afzonderlijk toegestaan de centrale hal op de parterre -
van het trappenhuis te gebruiken voor de expositie van -
produkten van nijverheid en/of dienstverlening, mits de
vrije doorgang op geen enkele wijze wordt belemmerd. ---

4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 is het --
de eigenaren van de appartementsrechten aangeduid met --
de appartementsindices 1, 2, 4 en 5 in ieder geval -----
ieder afzonderlijk toegestaan uitingen van reclame aan -
te brengen in, aan of op de buitenwanden, dak, vloer en
verdere grond van de ruimten en grond op het -----
uitsluitend gebruik waarvan hun appartementsrechten ----
recht geven, mits op vakkundige wijze aangebracht en ---
met inachtneming van de geldende -----
overheidsvoorschriften terzake en rekening houdende met
de gerechtvaardigde belangen van de overige -----
appartementseigenaars. -----

G.Artikel 22. -----
Het bepaalde in lid 1 van artikel 22 is niet van -----
toepassing. -----

H.Artikel 30. -----
Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars --
als bedoeld in artikel 30 lid 1. De vereniging van -----
eigenaars draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars ----
appartementengebouw Van Tolstraat 4 te Bodegraven", en -
is gevestigd te Bodegraven. -----

I.Artikel 33. -----
Het aantal stemmen als bedoeld in artikel 33 lid 3 ----
bedraagt, in afwijking van het modelreglement: twee. ---

J.Artikel 34. -----
Het totaal aantal stemmen dat aan alle eigenaars van ---
alle appartementsrechten gezamenlijk toekomt bedraagt --
vijf. -----

Iedere eigenaar kan voor ieder appartementsrecht -----
waarvan hij eigenaar is één stem uitbrengen. -----

K.Artikel 39. -----
Artikel 39 wordt aangevuld met een lid 3 luidende: -----
De vergadering en het bestuur, voorzover aan hem het ---
beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en -----
gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen ----
beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit ---
verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over --
een langere periode dan een jaar na de algemene -----
oplevering van het gebouw, behalve in die gevallen ----
waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor
een langere periode moeten gelden dan wel tenminste ----
twee/derde van de appartementsrechten door Groenen aan -

V.V.E.

- 9 -

derden is overgedragen. -----
 L.De vergadering heeft de bevoegdheid de hiervoor -----
 vermelde bedragen aan te passen indien bijzondere -----
 omstandigheden daartoe aanleiding geven. -----
 Zulks dient te geschieden met volstreekte meerderheid ---
 van stemmen in een vergadering, waarin alle eigenaars --
 aanwezig zijn. -----

M.De annex in het modelreglement opgenomen na artikel --
 45 is niet van toepassing. -----

N.Een appartementsrecht kan op zijn beurt slechts in ---
 appartementsrechten worden gesplitst na verkregen -----
 toestemming daartoe van de vergadering van eigenaars. --
 Groenen behoeft echter geen toestemming van de -----
 vergadering van eigenaars tot ondersplitsing van de ----
 appartementsrechten aangeduid met de appartementsindex -
 4 en/of 5, zolang hij van het betreffende -----
 appartementsrecht eigenaar is. -----

OVERDRACHT APPARTEMENTSRECHTEN

Ter uitvoering van hun hiervoor bedoelde overeenkomsten
 verklaarden de comparanten sub A bij deze namens -----
 "Aannemingsbedrijf Gebroeders Groenen B.V." over te ----
 dragen aan de comparant Overkamp, die verklaarde te ----
 aanvaarden, de volle en vrije economische eigendom van:

- * het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot -
 het uitsluitend gebruik van de in het na te melden ---
 gebouw op de begane grond gesitueerde winkelruimte, --
 plaatselijk bekend als Van Tolstraat 4a, kadastraal --
 bekend gemeente Bodegraven, sectie C, nummer -----
 6992-A-2, uitmakende één/dertiende aandeel in de ----
 gemeenschap, bestaande uit het appartementengebouw ---
 met bijbehorende grond aan de Van Tolstraat 4 te ----
 Bodegraven, ten tijde van de splitsing in -----
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -----
 Bodegraven, sectie C, nummers 6964 en 6965, samen ----
 groot twee are negen en veertig centiare; -----
- * het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot -
 het uitsluitend gebruik van de in het voormelde -----
 gebouw op de eerste en tweede verdieping gesitueerde -
 woning met afzonderlijke berging op de begane grond, -
 plaatselijk bekend als Van Tolstraat 4b, kadastraal --
 bekend gemeente Bodegraven, sectie C, nummer -----
 6992-A-3, uitmakende twee/dertiende aandeel in de ----
 voormelde gemeenschap; -----

en verklaarde de comparant Overkamp bij deze over te ---
 dragen aan de voormelde vennootschap: -----

"Aannemingsbedrijf Gebroeders Groenen B.V." voor wie de
 comparanten sub A verklaarden te aanvaarden, de (bloot)
 juridische eigendom van: -----

- * het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot -
 het uitsluitend gebruik van de in het na te melden ---
 gebouw op de begane grond gesitueerde winkelruimte ---
 met een strook daarvoor gelegen grond, plaatselijk ---

bekend als Van Tolstraat 4, kadastraal bekend -----
gemeente Bodegraven, sectie C, nummer 6992-A-1, -----
uitmakende twee/dertiende aandeel in de voormelde ----
gemeenschap; -----

* het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot -
het uitsluitend gebruik van de in het voormelde -----
gebouw op de eerste verdieping gesitueerde -----
kantoorruimte, plaatselijk bekend als Van Tolstraat --
4c, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie C, -
nummer 6992-A-4, uitmakende vier/dertiende aandeel in
de voormelde gemeenschap; -----

* het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot -
het uitsluitend gebruik van de in het voormelde -----
gebouw op de tweede verdieping gesitueerde -----
kantoorruimte, plaatselijk vermoedelijk te merken als
Van Tolstraat 4d (huisnummer nog niet officieel -----
toegekend), kadastraal bekend gemeente Bodegraven, ---
sectie C, nummer 6992-A-5, uitmakende vier/dertiende -
aandeel in de voormelde gemeenschap; -----

De comparanten verklaarden dat deze -----
eigendomsoverdrachten geschieden onder de voorwaarden --
vermeld in de hiervoor sub c), d) en e) genoemde -----
aannemingsovereenkomst en overeenkomsten van -----
economische eigendomsoverdracht en de volgende -----

BEDINGEN: -----

1. Door Overkamp dient als nevenprestatie aan -----
Bouwbedrijf Groenen B.V. te worden betaald een som geld
groot f.27.500,=- (zeven en twintigduizend vijfhonderd -
gulden), inclusief omzetbelasting, welk bedrag vandaag -
door Overkamp aan Bouwbedrijf Groenen B.V. is betaald, -
waarvoor hem bij deze kwijting wordt verleend. -----

2. De voormelde appartementsrechten gaan op Groenen en -
Overkamp over in die toestand, omvang en belendingen ---
als waarin deze zich thans bevinden, met alle gebreken,
lusten en lasten, heersende en lijdende -----
erfdienstbaarheden. -----

3. Partijen zijn jegens elkaar tot generlei vrijwaring,
hoe ook genaamd, gehouden dan alleen betreffende hun ---
bevoegdheid om over de eigendom te beschikken en het ---
onbezwaard zijn van de appartementsrechten met -----
hypotheek en beslag bij de levering, onverminderd de ---
vrijwaringsverplichtingen van Bouwbedrijf Groenen B.V. -
jegens Overkamp uit hoofde van de voormelde -----
aannemingsovereenkomst. -----

4. Onder- of overmaat zal aan geen der partijen enig ---
recht verlenen. -----

5. Partijen doen over en weder afstand van het recht om
ontbinding van deze overeenkomsten te vragen. -----

6. Partijen hebben de ruimten op het gebruik waarvan ---
hun appartementsrechten recht geven reeds in gebruik ---
genomen. -----

De zakelijke belastingen die worden geheven van de -----

- 11 -

appartementenrechten die aan Groenen toebehoren komen ---
vanaf één januari negentienhonderd negentig voor -----
rekening van Groenen. -----
De zakelijke belastingen die worden geheven van de -----
appartementenrechten die aan Overkamp toebehoren komen --
vanaf de datum van oplevering voor diens rekening. -----
7. Alle rechten en kosten op de voormelde tussen -----
partijen gesloten overeenkomsten vallende, waaronder de
kosten van deze akte, komen voor rekening van Groenen. --
Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als ---
gemeld, omtrent: -----

----- **ERFDIENSTBAARHEDEN** -----

I. Uit de hiervoor vermelde akten van -----
eigendomsverkrijging door Overkamp blijkt niet van -----
andere thans nog bestaande bij onderhandse of notariële
akte gevestigde erfdiensbaarheden ten nutte of ten ----
laste van het onderhavige onroerend goed dan -----
erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen welke in de
voormelde akte van ruiling van zestien augustus -----
negentienhonderd negen en tachtig zijn vermeld. -----

II. In de voormelde akte van zestien augustus -----
negentienhonderd negen en tachtig staat het navolgende,
woordelijk gelijkkluidend, vermeld: -----

" 9. De comparant Overkamp en zijn rechtsopvolgers zijn --
verplicht het aan hem bij deze akte in eigendom -----
overgedragen onroerend goed af te scheiden en ten ----
genoegen van het College van Burgemeester en -----
Wethouders van de gemeente Bodegraven te -----
onderhouden." enzovoorts -----

" Bij deze wordt de navolgende erfdiensbaarheid -----
gevestigd: -----

ten nutte van de bij deze akte aan de comparant -----
Overkamp in eigendom overgedragen grond (twee -----
gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente -
Bodegraven, sectie C, nummer 2517, waarop een gebouw -
omvattende winkels en woningen aan de Van Tolstraat --
ter hoogte van huisnummer 2a gebouwd zal worden), als
heersend erf, en ten laste van dat gedeelte van het --
aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelte van
het laatstgenoemde kadastrale perceel, alsmede ten ---
laste van dat gedeelte van het voormelde -----
kadasternummer 3037, zoals op de aan deze minuut -----
gehechte tekening met lijn-arcering is aangegeven, ---
als lijdend erf, het recht om het lijdend erf te ----
overkluizen door middel van het voormelde aldaar te --
creëren gebouw en wel vanaf de eerste verdieping van -
dit gebouw, een en ander slechts voorzover zulks -----
geschiedt overeenkomstig de aan de comparant Overkamp
daartoe door de gemeente verleende bouwvergunning." --

III. Tijdens de bouw van het onderhavige -----
appartementengebouw bleek dat het noodzakelijk was om --
een groter deel van de rond dat gebouw gelegen grond ---

van de gemeente te overkluizen dan waarvoor in het -----
 hiervoor vermelde citaat de daartoe strekkende -----
 erfdiensbaarheid werd verleend. -----

De gemeente heeft voorgesteld om ook voor deze grond ---
 een erfdiensbaarheid van overkluizing te creëren. -----
 Dit is gebeurd bij een mede vandaag voor mij, notaris, -
 verleden akte, waarin woordelijk gelijkkluidend staat ---
 vermeld: -----

" Op grond van en ter uitvoering van deze overeenkomst -
 wordt bij deze door de gemeente verleend en door -----
 Aannemingsbedrijf Gebroeders Groenen B.V. en Overkamp
 aanvaard, en derhalve gevestigd: -----
ten behoeve van het appartementengebouw met -----
 bijbehorende grond aan de Van Tolstraat 4 te 2411 BR -
 Bodegraven, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, ---
 sectie C, nummers 6964 en 6965, samen groot twee are -
 negen en veertig centiare, economisch eigendom van ---
 Groenen en juridisch eigendom van Overkamp, als -----
heersend erf, en ten laste van een perceel -----
 parkeerterrein gelegen achter Van Tolstraat 4 te -----
 Bodegraven, uitmakende een gedeelte, ter grootte als -
 na kadastrale uitmeting zal blijken (ongeveer groot --
 zeventien centiare), van het perceel kadastraal -----
 bekend gemeente Bodegraven, sectie C, nummer 6967, ---
 boven welk gedeelte het vorenbedoelde -----
 appartementengebouw uitsteekt en zoals op de -----
 voormelde tekening is aangegeven, eigendom van de ---
 gemeente Bodegraven, als dienend erf: -----
 de erfdiensbaarheid van overkluizing, inhoudende het
 recht om het dienende erf te overkluizen door middel -
 van het aldaar gestichte gebouw en wel vanaf de -----
 eerste verdieping van dat gebouw, een en ander -----
 slechts voorzover zulks geschiedt overeenkomstig een -
 door de gemeente te verlenen bouwvergunning, zijnde --
 deze vergunning voor de huidige overkluizing -----
 verleend." -----

IV. Bij deze worden de navolgende erfdiensbaarheden ---
 verleend, aanvaard en derhalve gevestigd met als titel -
 de voormelde overeenkomst neergelegd in de akte van ---
 vijf februari negentienhonderd negentig: -----
 ten laste van het bij Overkamp in eigendom zijnde -----
 perceel kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie --
 C, nummer 6966, groot vijf are vijftig centiare (het ---
 hotel-restaurant-café "De Hoeck" met naastgelegen -----
 winkelruimte en met bijbehorende grond aan de Van -----
 Tolstraat 2 en 2a), als lijdend erf, en ten nutte van --
 de onderhavige in appartementsrechten gesplitste -----
 gemeenschap, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, ---
 sectie C, nummers 6964 en 6965, thans 6992-A(-1 tot en -
 met 5) (het appartementengebouw met bijbehorende grond -
 aan de Van Tolstraat 4), als heersend erf, en -----
 omgekeerd ten laste daarvan en ten nutte van het -----

- 13 -

lijdend erf, over en weer, het recht om eventueel in ---
 strijd met hetgeen daaromtrent is bepaald in de vierde -
 titel van boek vijf van het Burgerlijk Wetboek de -----
 bovenbedoelde gebouwen en erven te hebben en te houden -
 ten opzichte van elkaar in de situatie waarin deze zich
 thans bevinden, met de rechten tot het hebben, houden, -
 repareren en vernieuwen van de bestaande (en door -----
 partijen in het kader van de (af)bouw en verbouw van de
 beide gebouwencomplexen volgens de door beide partijen -
 geaccordeerde bouwplannen nog aan te brengen) ramen, ---
 nooddeuren ten behoeve van het pand Van Tolstraat 2a ---
 (in verband met voorschriften van de brandweer), -----
 lichten, balkons, goten, leidingen, buizen, putten en --
 dergelijke werken, met de bijbehorende rechten van -----
 doorgang in noodsituaties (met betrekking tot die -----
 nooddeuren), licht, uitzicht, afvoer van hemelwater, ---
 faecaliën en huishoudwater door de bedoelde goten, -----
 leidingen, buizen en putten, en tot betreding van de ---
 lijdende erven om de nodige werken tot herstel of -----
 vernieuwing te kunnen verrichten, alles op de minst ----
 bezwarende wijze. -----

De nooddeuren ten behoeve van het pand Van Tolstraat 2a
 dienen te allen tijde als zodanig gebruikt te kunnen --
 worden, hetgeen niet belemmerd mag worden. -----

De vestiging van de voormelde erfdienstbaarheden heeft -
 niet tot strekking een algemeen verbod te creëren tot --
 wijziging van de aard of de inrichting van de lijdende -
 erven door opbouw, aanbouw, vernieuwing of anderszins. -
 Zulks zal slechts verboden zijn indien dit een inbreuk -
 maakt op de rechten die voor de heersende erven -----
 voortvloeien uit de bij deze akte gevestigde -----
 erfdienstbaarheden. -----

----- BEVOEGDHEDEN EN OVERIGE BEPALINGEN -----

V. De beide onder A genoemde vennootschappen waren ten -
 tijde van het aangaan van de voormelde door hen -----
 gesloten overeenkomsten reeds langer dan twee jaren ---
 ingeschreven in het handelsregister, zodat ten aanzien -
 van hun eigendomsverkrijging het bepaalde in artikel ---
 204c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van ----
 toepassing is. -----

VI. De eerste ingebruikneming van het onderhavige -----
 onroerend goed heeft korter dan twee jaren geleden -----
 plaatsgevonden. Overkamp is ondernemer in de zin van de
 Wet op de omzetbelasting 1968. Het onderhavige -----
 onroerend goed is door de vervreemder niet als -----
 bedrijfsmiddel gebruikt. Er is derhalve terzake van de -
 levering van het onderhavige onroerend goed -----
 omzetbelasting verschuldigd. -----

Er wordt een beroep gedaan op de vrijstellingen van ----
 overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 ---
 letters a en i van de Wet op belastingen van -----
 rechtsverkeer. -----

7 bij-
gevoegd
de zes
en twin-
tig
woorden,
drie
leeste-
kens en
het ene
cijfer:
VIII.
Voor
partij-
en on-
derling
geldt
dat het
trappen-
huis ge-
heel aan
Groenen
zal toe-
behoren,
vast te
leggen
in een
toekom-
stige
wijzi-
ging
van de
split-
sing
op kos-
ten van
Groenen.

Het op deze akte aan overdrachtsbelasting te heffen ----
bedrag is nihil. -----
Eventuele nog door Overkamp af te dragen bedragen aan --
omzetbelasting zullen, na ontvangst van de betreffende -
facturen, dadelijk door Groenen danwel Bouwbedrijf -----
Groenen B.V. aan Overkamp worden voldaan. -----
VII. Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar
fiscale gevolgen wordt door partijen domicilie gekozen -
ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.7 -
----- **SLOT** -----
De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend. -----
WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te -----
Bodegraven, op de datum in het hoofd van deze akte ----
vermeld. -----
Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte aan de ---
verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard ----
van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en ---
op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -
Vervolgens is de akte na beperkte voorlezing door de ---
comparanten en mij, notaris, ondertekend, om **TWAALF** --
~~VIJF ZEVEN EN TWINTIG~~ **MINUTEN**. -----
Was getekend: W.G.Groenen; H.A.Groenen; J.J.Over- ---
kamp; F.H.van Donselaar. -----
Uitgegeven voor afschrift. -----
Was getekend: F.H.van Donselaar. -----
De ondergetekende, Mr Frans Hendrik van Donselaar, ---
notaris ter standplaats Bodegraven, verklaart dat bij
de bovenstaande splitsing in appartementsrechten niet
in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van ar-
tikel 56a van de Woningwet.
Was getekend: F.H.van Donselaar. -----
De ondergetekende, Mr Frans Hendrik van Donselaar, --
notaris ter standplaats Bodegraven, verklaart dat
de onroerende za(a)k(en), bij vorenstaande akte ver-
vreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten,
niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2
of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.
Was getekend: F.H.van Donselaar. -----
De ondergetekende: Mr Frans Hendrik van Donselaar,
notaris ter standplaats Bodegraven, verklaart dat
het bovenstaand afschrift eensluidend is met het
ter inschrijving aangeboden stuk waarop het betrek-
king heeft.

F

[Handwritten signature]



"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr.

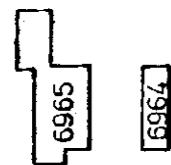
28629

1		

Voorgenomen splitsing in
 appartementsrechten v.d. kad. percelen
 Gemeente BODEGRAVEN
 Sectie C nrs. 6964 & 6965
 d.d., 9 AUGUSTUS 1991
 de Notaris,

Mr J.A.Vink
 notaris
 Prins Hendrikstraat 33
 Postbus 250 2410 AG
 Bodegraven

Archiefnr. 13.
 Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
 registers te 's-Gravenhage verklaart, dat voor de in de
 splitsing betrokken percelen kadastrale gemeente: Bodegraven
 sectie C nummer(s) 6964 + 6965 de complexaanduiding is: 6992 A.
 's-Gravenhage 16 aug.1991 De Bewaarder, was getekend: C.A.
 van Staveren, 16 aug.1991 plv.chef bureau Acceptatie/Mutatie

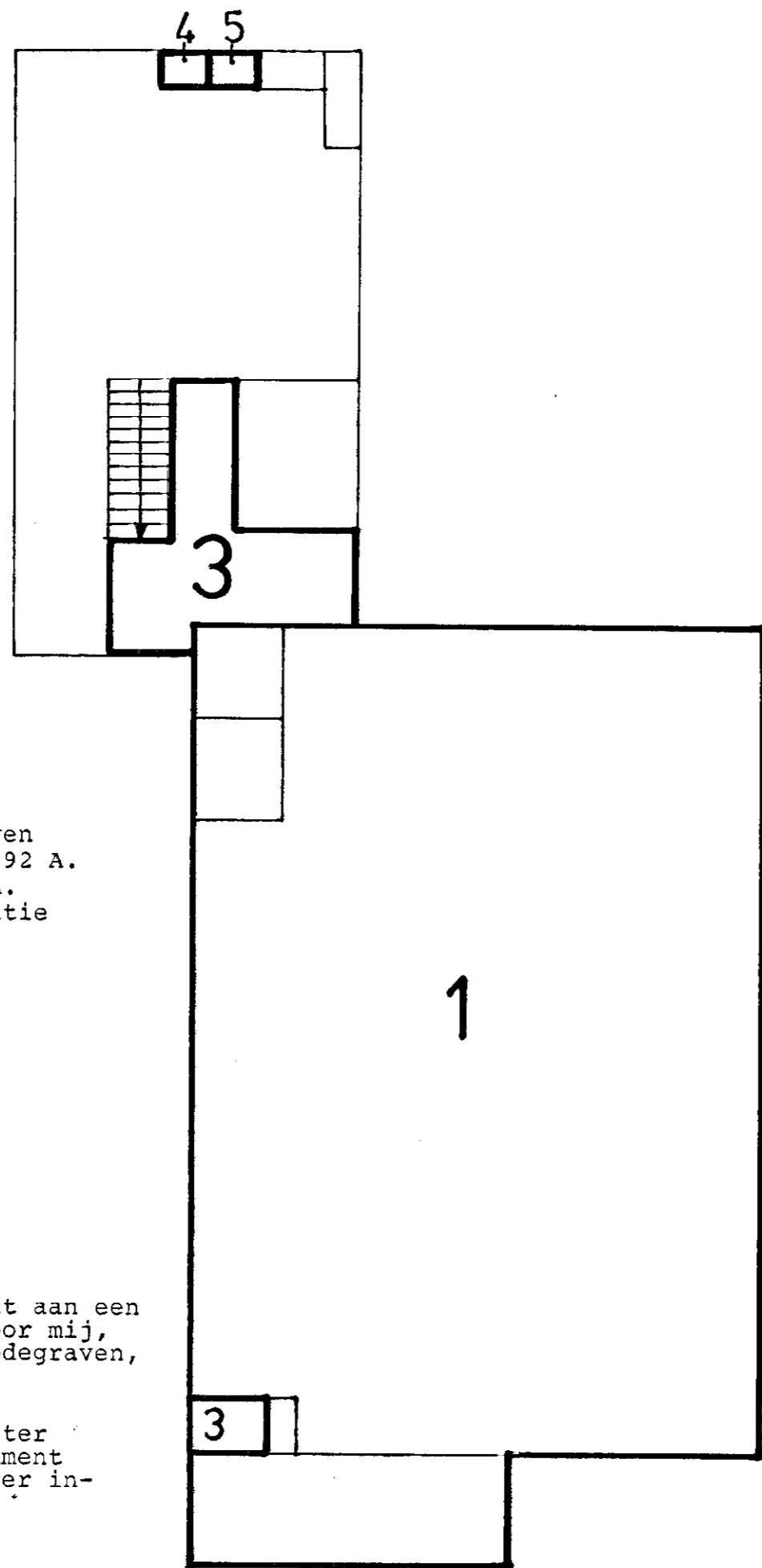


v. Tolstraat

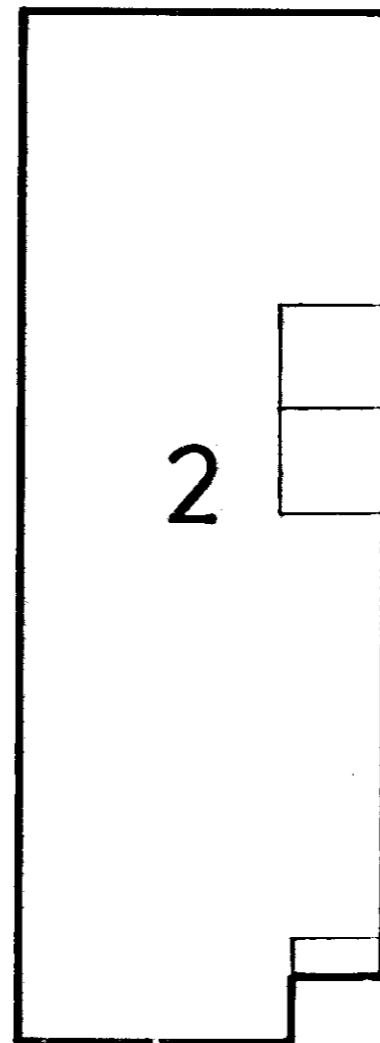
Uitgegeven voor afschrift van een tekening welke is gehecht aan een
 akte op veertien juni negentienhonderd drie en negentig voor mij,
 Mr Frans Hendrik van Donselaar, notaris ter standplaats Bodegraven,
 verleden.
 Was getekend: F.H.van Donselaar.

De ondergetekende Mr Frans Hendrik van Donselaar, notaris ter
 standplaats Bodegraven, verklaart dat het onderhavige document
 waarop deze verklaring is gesteld eensluidend is met het ter in-
 schrijving aangeboden stuk waarop het betrekking heeft.

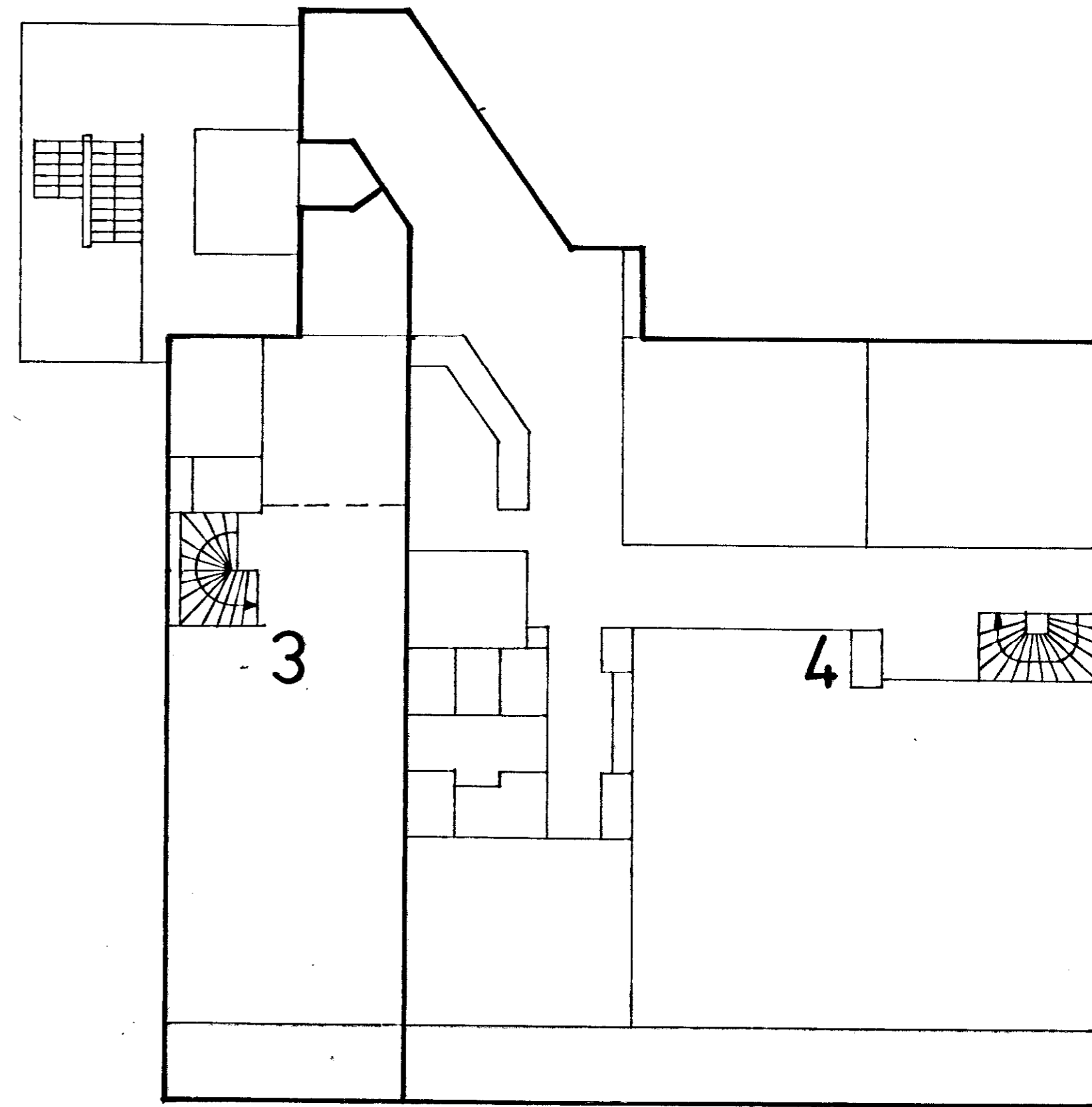
situatie 1:1250



begane grond 1:100



1



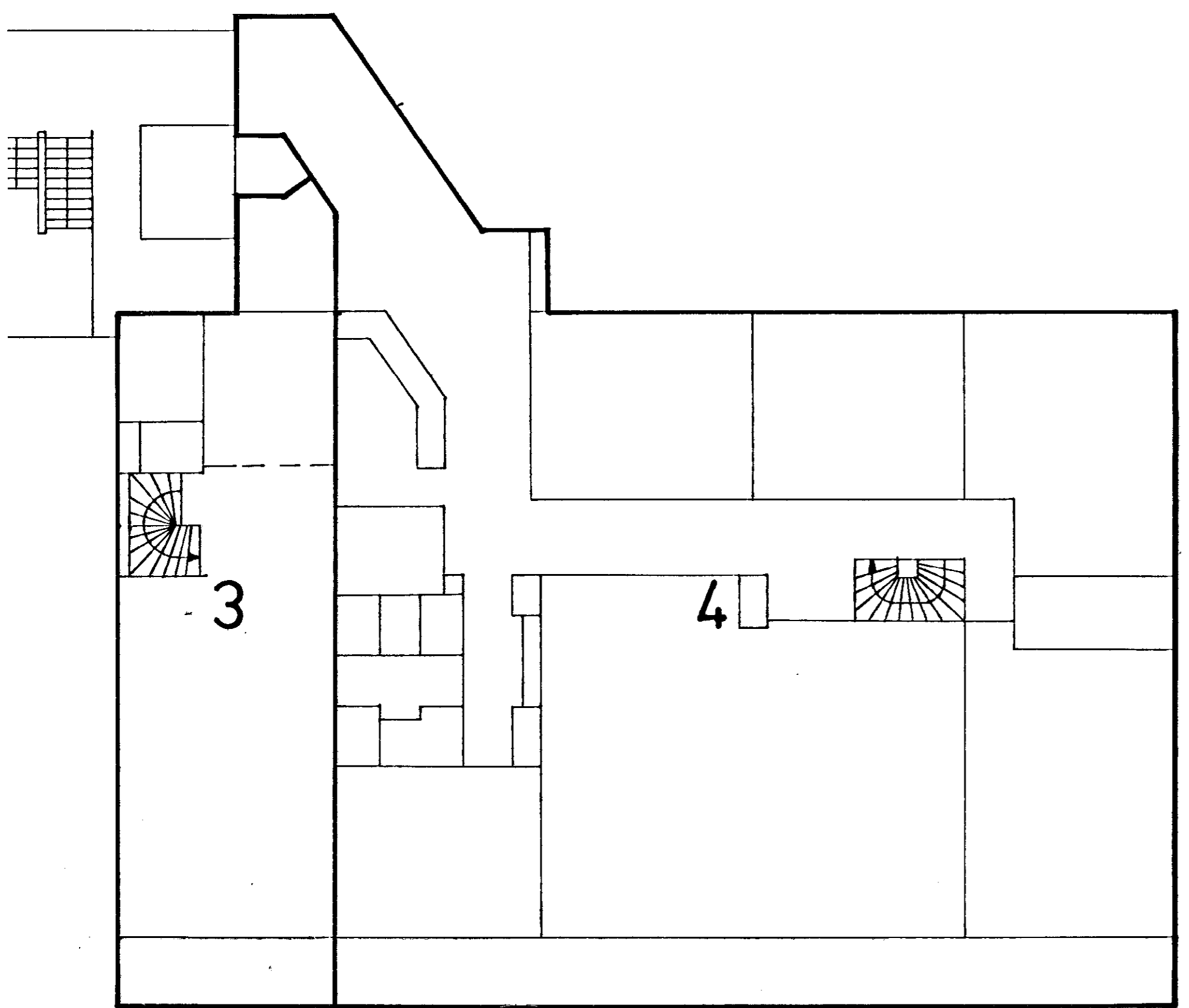
1e verdieping 1:100



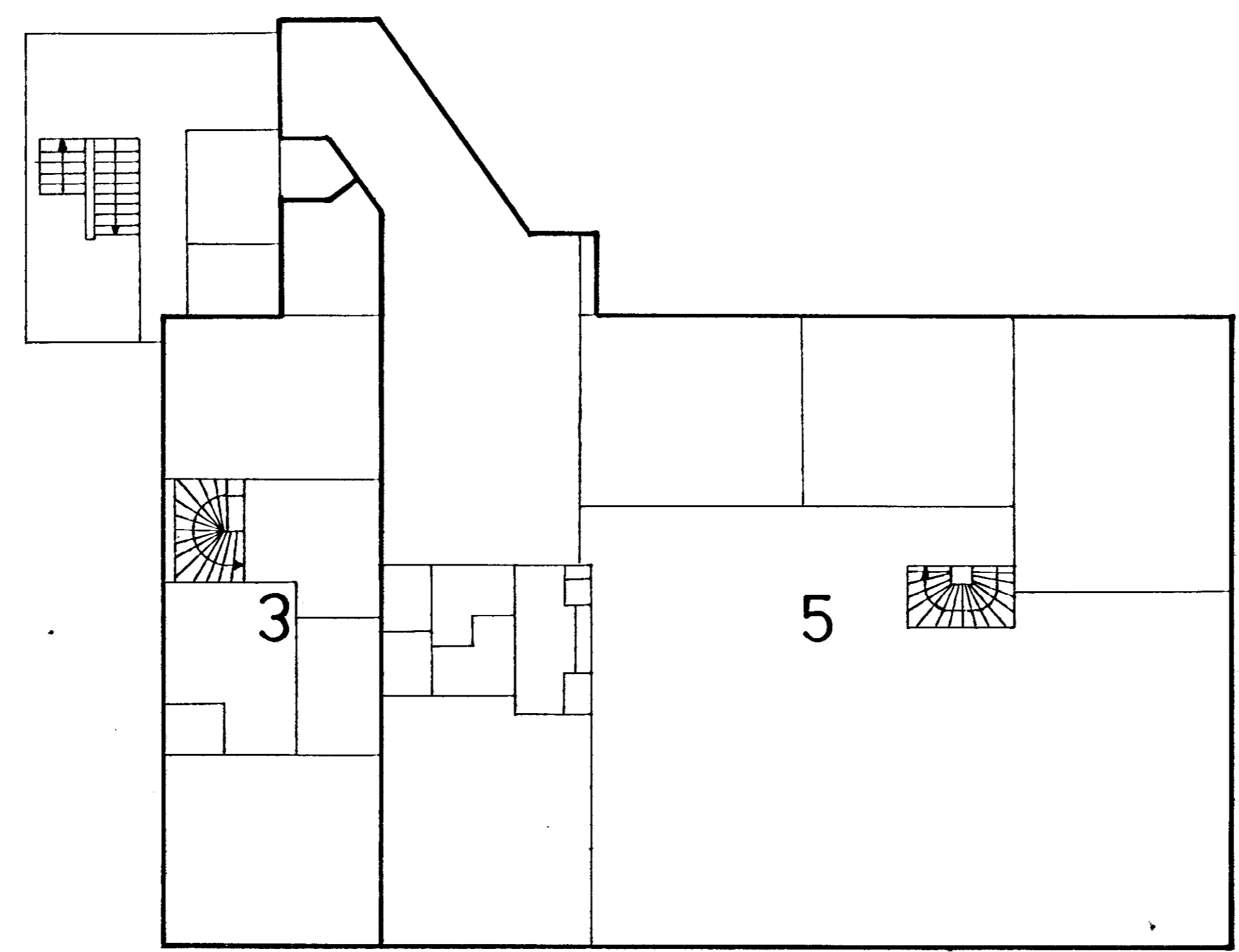
"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **28629**

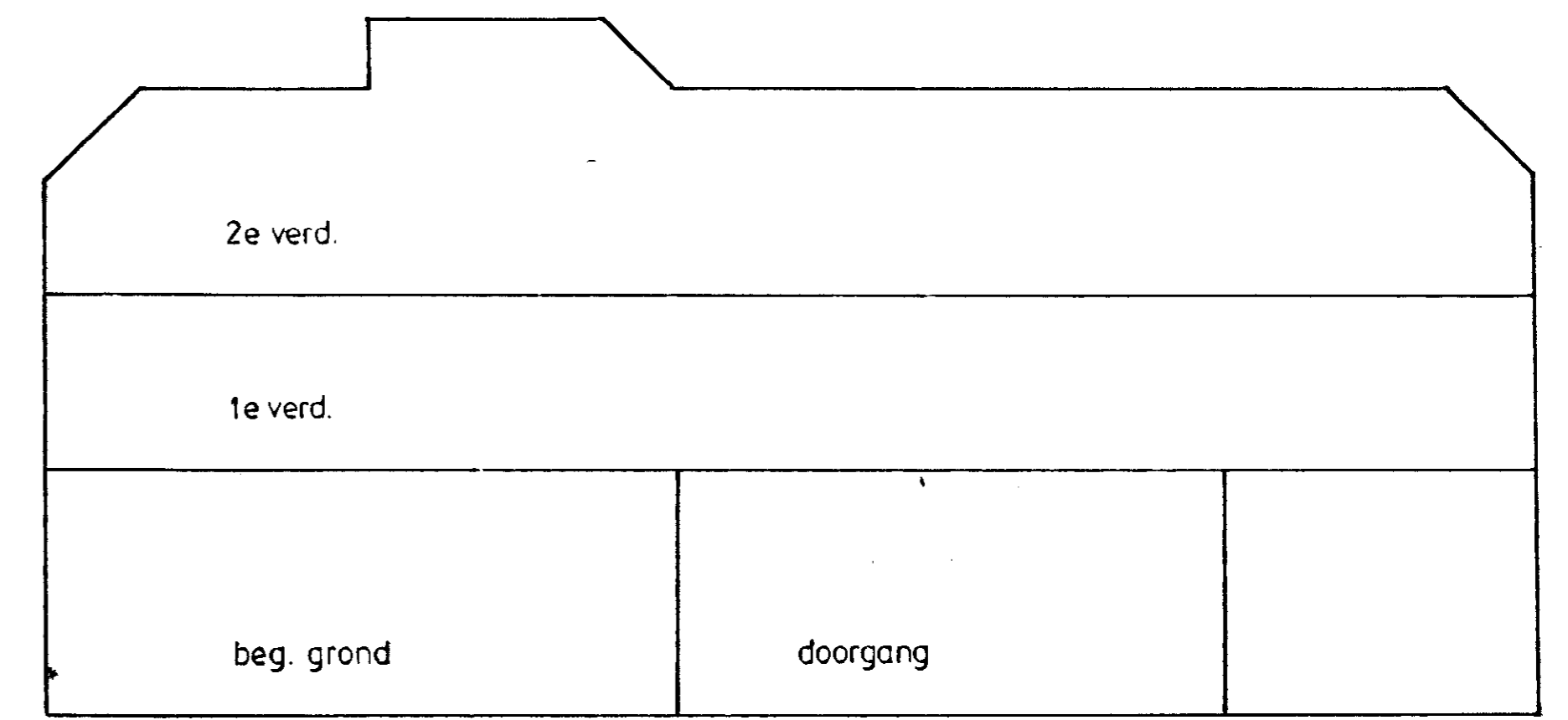
	2	



1e verdieping 1:100



2e verdieping 1:100



voorgevel 1:100



"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **20629**

		3



No. 28629

Bewaring 's-Gravenhage

Deze kaart behoort bij het afschrift

in bewaring genomen in deel 1054 nr. 31

De Bewaarder,

mr. M.J.H. Middendorff