



02/1

15123

1

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, negen december tweeduizend vijf, _____
verscheen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam: _____
de heer mr. Sjoerd Auke Jens Algera, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav _____
Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Alkmaar op acht oktober negentienhonderd _____
zesenzeventig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3327750270, uitgegeven te _____
Amsterdam op elf april tweeduizend vijf, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde
- blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht - van de heer -
Evert-Jaap Reinard Zweep, wonende te 1015 ZK Amsterdam, Marnixkade 103-III, geboren te
Zwolle op zestien mei negentienhonderd zevenenzeventig, zich legitimerende met zijn _____
paspoort, nummer NG3671200, uitgegeven te Amsterdam op vijftwintig mei _____
tweeduizend vier, bij het verstrekken van die machtiging handelende in zijn hoedanigheid -
van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te Amsterdam _____
(feitelijk adres: Marnixkade 103-III, 1015 ZK Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap
met beperkte aansprakelijkheid **Holland Haarvast B.V.**, sedert éénentwintig september _____
negentienhonderd zevenentachtig ingeschreven in het handelsregister beheerd door de _____
Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder nummer 33246569; _____
Holland Haarvast B.V., voornoemd, hierna te noemen: 'de gerechtigde'. _____
De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: _____

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is - onder meer - eigenaar van het gebouw bestaande uit een _____
benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen - hierna te noemen 'het gebouw'
- met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend als Van Ostadestraat 378 te 1074
XA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 1910, _____
groot achtentachtig centiare. _____

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond -
tezamen met een ander registergoed - door de inschrijving ten kantore van de Dienst _____
voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht maart tweeduizend -
vier in register 4, deel 18906, nummer 91, van een afschrift van een akte van levering, -

houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, alsmede de constatering dat het — bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek toepassing mist, op diezelfde — dag voor mij, notaris, verleden. —

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN —

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde — geen lasten en beperkingen bekend. —

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij — behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het — Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 — onder d van het Burgerlijk Wetboek. —

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel — 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. —

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 4 de gedeelten van het gebouw met — aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden — gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de — eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten. —

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam heeft op zeventien februari tweeduizend vijf een verklaring afgegeven. Deze verklaring — is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding — van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder — A. omschreven, grond: 11041-A. —

D. SPLITSINGSVERGUNNING —

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden, vergunning als — bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze akte gehecht. —

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN —

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende vier — (4) appartementsrechten: —

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met achtergelegen tuin, plaatselijk bekend — als Van Ostadestraat 378-huis te 1074 XA Amsterdam, kadastraal bekend — gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11041-A, appartementsindex — 1; —
2. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Van Ostadestraat — 378-I te 1074 XA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V — complex-aanduiding 11041-A, appartementsindex 2; —
3. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Van Ostadestraat — 378-II te 1074 XA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V — complex-aanduiding 11041-A, appartementsindex 3; —



4. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw, met een eigen entree op de — tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Van Ostadestraat 378-III te 1074 XA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V — complex-aanduiding 11041-A, appartementsindex 4, —

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

**F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN —
OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS —**

De gerechtigde: —

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten; —
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; —
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en —
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het —

Burgerlijk Wetboek als volgt: —

op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model- — reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële — Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex 1. Dit model- — reglement is vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd — tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds — notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van — de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht — januari negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 10777, nummer 49. — Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen — en/of wijzigingen vastgesteld: —

Artikel 2 —

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt: —

- “1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de — gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen: —

- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 elk voor het — onverdeeld één/vijfde ($1/5^e$) aandeel; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 voor het onverdeeld — twee/vijfde ($2/5^e$) aandeel.” —

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten. —

Toegevoegd wordt een extra lid: —

- “5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, — reparatie en vernieuwing van het trappenhuis uitsluitend komen ten laste van de — eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken).” —

Artikel 3 —

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing —

naar dit punt. _____

Artikel 4 _____

De derde zin van lid 1 van dit artikel wordt vervangen door: _____

“Onder de lasten wordt voorts begrepen een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het in artikel 32 lid 1 bedoelde reservefonds”. _____

Artikel 6 _____

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (10 euro). _____

Artikel 8 _____

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in éénuizend éénhonderd vierendertig euro en vijfenveertig eurocent (€ 1.134,45). _____

Artikel 9 _____

In lid 1 onder b vervallen de woorden: _____

“centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten) en voor”. _____

Artikel 11 _____

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende: _____

“Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).” _____

Artikel 13 _____

Aan het tweede lid wordt toegevoegd: _____

“Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden.” _____

Artikel 17 _____

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in: _____

“Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. _____

Deze is voor elk van de privé-gedeelten: woning voor privé-doeleinden. _____

Het is 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. _____

Bij het gebruik van de privé-gedeelten mag daarbij - waaronder te begrijpen de werking van de hiertoe eventueel te gebruiken apparaten of machines - de omstandigheden in aanmerking genomen, geen onredelijk te achten hinder worden toegebracht aan het _____



gebruiksgenot van de overige eigenaars en/of gebruikers. _____

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.” _____

Lid 5 wordt vervangen door: _____

“De vloerbedekking van de privé-gedeelten voor zover het betreft de woningscheidende vloeren dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel _____ mogelijk worden tegengegaan. _____

Het is niet toegestaan op deze vloeren parket, stenen vloeren of andere harde vloeren – casu quo vloerbedekking aan te brengen, tenzij de eigenaar(s) van het betreffende _____ appartementsrecht aantoon/aantonen dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer – inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van "isolatie coëfficiënt is plus tien _____ decibel (Ico = + 10 dB)" of meer. _____

De eigenaar(s) die voornemens is/zijn op de woningscheidende vloeren, (kurk)parket, – stenen vloeren of andere harde vloeren casu quo vloerbedekking aan te brengen, _____ dient/dienen een dergelijke harde vloerbedekking zodanig aan te (laten) brengen dat – zulks op deskundige wijze geschiedt door middel van een "zwevende vloer", zodat de – vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en – geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en gebruikers. _____

Deze verplichting geldt niet voor (bestaande) vloeren van badkamer – en (een) _____ toiletruimte(n). _____

Het hiervoor bepaalde geldt uitdrukkelijk niet voor de huidige bewoner(s) van het _____ gebouw, doch is uitsluitend van toepassing bij verkoop en levering van een _____ appartementsrecht door de huidige eigenaar aan een zittende huurder en/of aan een – derde en indien de opvolgende eigenaar(s) (waaronder begrepen vorenbedoelde _____ huurder) voornemens is/zijn op de woningscheidende vloeren parket, stenen vloeren of andere harde vloeren casu quo vloerbedekking aan te brengen.” _____

Voorts wordt aan artikel 17 een lid toegevoegd, luidende: _____

“8. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden _____ gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en _____ dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan – de balkons, plafonds en de daken. _____

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden _____ aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit – dat de lichtopbrengst voor de belendende privé-gedeelten niet meer optimaal is.” –

Artikel 18 _____

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd: _____

“alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het – onderhoud en de vernieuwing daarvan”.

Artikel 21.

Aan artikel 21 lid 1 worden de volgende zinnen toegevoegd:

“Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 toegestaan om op het plat – van de keuken, behorende tot de woning op de derde verdieping van het gebouw, – alsmede op het dak van het gebouw een terras te realiseren.

Aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van een dergelijk terras dienen te – geschieden conform de eisen, en voorzoveel nodig met toestemming, van de Bouw- en – Woningdienst en Grondzaken van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid.

De kosten van aanleg, onderhoud, reparatie en – eventueel – vernieuwing van een – dergelijk terras, alsmede van de constructie van het plat, casu quo het dak voorzover – daarop is gelegen voormeld terras en alle extra kosten van gemeld gebruik als terras – komen geheel ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 4, evenals de eventuele kosten verbonden aan (herstel van) de waterkerende lagen, ontstaan als – gevolg van het gebruik van het plat, casu quo het (gedeelte van het) dak als terras. – Tevens is de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 tegenover de andere – eigenaren aansprakelijk voor alle eventuele schade ontstaan door gemeld gebruik van – het plat, casu quo het (gedeelte van het) dak als terras.

Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 voorts toegestaan om, op de – voor de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 3 minst bezwarende – wijze, via het plat op de derde verdieping een trap naar het dakterras op de vierde – verdieping van het gebouw te maken.”

Artikel 28

In het derde lid dient in plaats van “artikel 38 zesde lid” gelezen te worden “artikel 38 – zevende lid”.

Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

“2. De vereniging is genaamd: “Vereniging van eigenaars gebouw Van Ostadestraat – 378 te Amsterdam”.

De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.”

Artikel 32

De eerste twee zinnen van lid 1 van dit artikel vervallen en worden vervangen door: “De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.”

Lid 4 wordt gewijzigd in:

“4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het – reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de – wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en – tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding – met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.”

Artikel 33

Het eerste lid wordt vervangen door: _____

“De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Amsterdam — op een door het bestuur vast te stellen plaats.” _____

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door: _____

“Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vijf (5). — Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit — overeenkomstig de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 vermelde breuken.” _____

Artikel 37a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende: _____

“Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 wordt geacht te zijn — verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de — gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Amsterdam op eerste — verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden — binnen één maand na de desbetreffende vergadering. _____

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten — verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter — komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel. _____

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen — zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.” —

Artikel 44a

Tussen de artikelen 44 en 45 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 44a, luidende: _____

“Indien en voorzover het appartementsrecht met index 1 en het appartementsrecht — kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complex-aanduiding 11040-A, — appartementsindex 1 (plaatselijk bekend te 1074 XA Amsterdam als Van Ostadestraat — 380-huis) in eigendom toebehoren aan één en dezelfde eigenaar is het deze eigenaar — toegestaan deze twee appartementsrechten samen te voegen en door te breken mits — hiertoe de voorafgaande toestemming(en), casu quo vergunning(en) is/zijn verkregen — van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid van de gemeente Amsterdam. _____

De kosten verbonden aan een dergelijke samenvoeging en doorbreking komen geheel — ten laste van de eigenaar van de vorenbedoelde appartementsrechten met indices 1, — welke eigenaar tevens aansprakelijk is voor alle eventuele schade ontstaan door — gemelde samenvoeging en doorbreking.” _____

Artikel 45

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer “1” en daaraan worden de — volgende leden toegevoegd: _____

- "2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de —
akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering. —
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op —
eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar." —

G. BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben
vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde —
vereniging van eigenaars te benoemen. —

De comparant, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze —
akte vermelde document, is mij, notaris, bekend. —

WAARVAN AKTE, —

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, —
om tien uur en vijftien minuten. —

Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en —
heb hem daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparant tevens gewezen op de —
gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de —
comparant verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te —
stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. —

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

(Volgt ondertekening door comparant en notaris)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 9 december 2005

mr. A. Buma, notaris



Ondergetekende, mr. Albert Buma notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de onderhavige
splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisves-
tingswet.

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
en de openbare registers te Amsterdam

op 9 DECEMBER 2005 om 13.57 uur

in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 193661 nummer 187

Met 1 bijlage(n)

De bejaarder,

W. Louman

Mr. W. Louman

BOEKEL DE NERÉE