

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Frans Van Mierisstraat 59 te Amsterdam

Heden, [*] verscheen voor mij, mr. Arnoud Pieter Adriaan Matthijssen, notaris te Amsterdam:

[*] te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MVA Vastgoed B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1071 RL Amsterdam, Frans van Mierisstraat 59, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70358915 ("**MVA**").

VOLMACHT.

Van voormelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht (**bijlage**).

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde als volgt:

1. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND, VERKRIJGING

1.1. MVA is gerechtigd tot:

het kantoorgebouw met ondergrond, tuin en erf, staande en gelegen aan de **Frans van Mierisstraat 59** te 1071 RL te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U nummer 5417, groot twee are drieënveertig centiare,

hierna ook te noemen: het "**Gebouw**" of de "**Gemeenschap**".

1.2. Het Gebouw is door MVA verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register Onroerende Zaken Hyp4 op negenentwintig december tweeduizend zeventien in deel 72328 nummer 142 van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mr J.M. van den Eerenbeemt, notaris te Amsterdam.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat met betrekking tot

erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen verwezen wordt naar een vroegere titel van aankomst zijnde een akte van levering op veertien september negentienhonderd zeventig verleden voor mr A.G. Lubbers, destijds notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift werd overgeschreven in gemelde Openbare Registers te Amsterdam register Onroerende Zaken Hyp 4 in deel 4511 nummer 57 waarin woordelijk staat vermeld het navolgende:

"Koper heeft bij het koopcontract de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard, waarbij ten deze wordt verwezen naar gemelde titel van eigendomsverkrijging, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:

"c. dat de verkoper geen andere erfdienstbaarheden en/of persoonlijke verplichtingen bekend zijn dan die welke zijn vermeld in:

a een akte van verkoop en koop op zeventien juli negentienhonderd vierenzestig voor notaris F. van der Veen te Amsterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Amsterdam, op diezelfde dag, in deel 4171, nummer 120, luidende:

"Ten opzichte van dezen verkoop en koop zijn nog van toepassing speciaal de bepalingen der akte van transport, den tienden September negentienhonderd negen voor notaris A. Scheltema Beduin alhier verleden, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekantore te Amsterdam, dienzelfden dag in deel 1924 nummer 1, luidende:

"Artikel 2

De koopers doen voor zich en hunne rechtverkrijgenden in den eigendom afstand van de eventueele rechten, die zij tegenover de Binnendijkschen en Buitenveldertschen polder mochten kunnen doen gelden en verbinden zich overigens voor zich en hunne rechtverkrijgenden in den eigendom, medewerking te verleenen tot onttrekking van de terreinen aan het polderverband.

Artikel 3.

De koopers zullen verplicht zijn alvorens bestrating en rioleering te kunnen eischen, te zorgen, dat de voor voetpaden bestemde gedeelten der wegen voor de terreinen door hen met zand op de hoogte te zijn gebracht van vijf en zestig, centimeter boven Amsterdamsch peil,

Artikel 4.

Op de terreinen zullen niet anders dan woon- en winkelhuizen, elk ingericht voor hoogstens twee gezinnen, mogen worden gebouwd.

Artikel 5.

Op de terreinen en in de daarop te stichten huizen is het verboden inrichtingen te vestigen of te hebben als bedoeld in de Hinderwet, tenzij daartoe door de verkoopster buiten en behalve de vereischte vergunning volgens de gemelde wet nog uitdrukkelijk schriftelijk toestemming is verleend.

enzovoorts

Artikel 7.

Alle hierboven gestelde bepalingen zullen ook geldende zijn voor alle opvolgende eigenaren van de terreinen."

- b. *akte van verkoop en koop op vijftien januari negentienhonderd vijf en zestig door genoemde notaris Van der Veen gepasseerd, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekantore op diezelfde dag in deel 4194 nummer 45, luidende:*

"Verkoper garandeert de koopster of diens rechtsopvolgers in de eigendom van voormeld onroerend goed zowel onder algemene als onder bijzondere titel dat het verkochte nu of te eniger tijd geheel als kantoorpand door wie dan ook mag worden gebruikt.

Indien een en/of ander niet het geval mocht zijn tengevolge van de omstandigheid dat niet wordt voldaan aan de door de Gemeente Amsterdam ten deze geëiste vervangende woonruimten dan en/of verbeurt de verkoper of zijn rechtsvoorganger in de eigendom van voormeld onroerend goed, zijnde de Heer Otto Schoemaker, wonende te Lage Vuursche aan de Vijverhof ten behoeve van koopster of haar rechtsopvolgers in de eigendom van voormeld onroerend goed zowel onder algemene of bijzondere titel een boete van vijfhonderd duizend gulden, onmiddellijk opeisbaar, zonder dat daartoe rechterlijke tussenkomst, enige formaliteit of ingebrekestelling in acht behoeft te worden genomen en door het enkele feit dat het pand niet als kantoorruimte mag worden gebruikt, onverminderd het recht om meerdere schadevergoeding te vorderen;

of heeft de koopster of haar rechtsopvolgers in de eigendom van voormeld onroerend goed zowel onder algemene of bijzondere titel het recht te vorderen dat verkoper of de heer Otto Schoemaker voornoemd voormeld onroerend goed terugkopen en wederom aanvaarden onder teruggave van al hetgeen krachtens deze akte door koopster werd opgeofferd en onder vergoeding van de door koopster gemaakte kosten, welke aan en terzake voormeld pand werden besteed, terwijl de registratierechten en de notariële kosten van de akte van vorenbedoelde terugoverdracht door comparant

Brandenburg casu quo de heer Otto Schoemaker voornoemd moeten worden gedragen en betaald.

Koopster is er mede bekend dat blijkens akte zeventien Juli negentienhonderd vier en zestig verleden voor mij, notaris, voormeld onroerend goed door de heer Otto Schoemaker voornoemd aan comparant Brandenburg werd verkocht on in eigendom overgedragen en dat koopster speciaal bekend is met de garanties welke door de heer O. Schoemaker aan comparant Brandenburg en zijn rechtsopvolgers zijn verstrekt, welke zijn neergelegd in artikel 3 van voormelde akte. Voor het geval koopster acties en rechten kan ontlenen en uitoefenen op grond van artikel 3 van voormelde akte van zeventien juli negentienhonderd vier en zestig verplicht koopster zich om zich op de eerste plaats te verhalen op de heer Otto Schoemaker voornoemd en voorzover dit niet mogelijk mocht zijn op comparant Brandenburg voornoemd."

Vorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Vorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

3. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, SPLITSINGSTEKENING

3.1. Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, het navolgende te kennen.

- (a) De volmachtgever wenst over te gaan tot splitsing van het Gebouw in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- (b) In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten zijn het Gebouw en de grond uitgelegd in een tekening, bestaande uit één blad 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 en door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers op [*], in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer [*]; van het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren is de complexaanduiding [*]-A (**bijlage**).

3.2. De op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer.

3.3. Gemelde Gemeenschap zal zeven (7) appartementsrechten omvatten, te weten:

- (1) het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de kelder en de

begane grond met tuin van het Gebouw, plaatselijk bekend te 1071 RL Amsterdam als **Frans van Mierisstraat 59 A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complexaanduiding A-[*], indexnummer 1, uitmakende het driehonderdzestien/zevenhonderdzevenenvijftigste (316/757) aandeel in de Gemeenschap;

- (2) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eerste verdieping van het Gebouw (voorzijde), plaatselijk bekend te 1071 RL Amsterdam als **Frans van Mierisstraat 59 B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complexaanduiding A-[*], indexnummer 2, uitmakende het zestig/zevenhonderdzevenenvijftigste (60/757) aandeel in de Gemeenschap;
- (3) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eerste verdieping van het Gebouw (achterzijde), plaatselijk bekend te 1071 RL Amsterdam als **Frans van Mierisstraat 59 B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complexaanduiding A-[*], indexnummer 3, uitmakende het zevenenzestig/zevenhonderdzevenenvijftigste (67/757) aandeel in de Gemeenschap;
- (4) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de hal op eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 1071 RL Amsterdam als **Frans van Mierisstraat 59 B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complexaanduiding A-[*], indexnummer 4, uitmakende het twee/zevenhonderdzevenenzestigste (2/767) aandeel in de Gemeenschap
- (5) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 1071 RL Amsterdam als **Frans van Mierisstraat 59 C**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complexaanduiding A-[*], indexnummer 5, uitmakende het éénhonderdzesentwintig/zevenhonderdzevenenvijftigste (126/757) aandeel in de Gemeenschap;
- (6) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de derde verdieping van het Gebouw (achterzijde) en de vierde verdieping alsmede het daarboven gelegen plat dak van het Gebouw (oostzijde), plaatselijk bekend te 1071 RL Amsterdam als **Frans van Mierisstraat 59 D**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complexaanduiding A-[*], indexnummer 6, uitmakende het zevenennegentig/zevenhonderdzevenenvijftigste (97/757) aandeel in de Gemeenschap; en
- (7) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de derde verdieping van het Gebouw (voorzijde) en de vierde verdieping alsmede het daarboven gelegen plat dak van het Gebouw (westzijde), plaatselijk bekend te 1071 RL Amsterdam als **Frans van Mierisstraat 59 E**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complexaanduiding A-[*], indexnummer 7, uitmakende het negenentachtig/zevenhonderdzevenenvijftigste (89/757) aandeel in de Gemeenschap.

4. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT

- 4.1. Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, het navolgende:
- de splitsing in zeven (7) appartementsrechten als bovengemeld wordt bij deze vastgesteld, terwijl de appartementsrechten tot stand zullen komen door de inschrijving van een afschrift van deze akte in gemelde openbare registers conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigde;
 - het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij deze eveneens vastgesteld;
 - 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, dat is vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien voor notaris mr. H.M. Kolster te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in gemelde openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hyp 4 in deel 72212 nummer 160.
- 4.2. De bepalingen van het 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.
- 4.3. De in het modelreglement opgenomen Annexen 1 en 2 zijn terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing.

Alsnu verklaarde de comparant, handelend als gemeld, voormeld bijzonder reglement voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten vast te stellen als volgt.

5. UITWERKING SPLITSINGSREGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

Alsnu verklaarde de comparant, handelend als gemeld, voormeld bijzonder reglement voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten vast te stellen als volgt.

Artikel 8 - breukdelen

Ter voldoening aan het bepaalde in Artikel 8 van het modelreglement worden de breukdelen waarvoor de Eigenaars in de Gemeenschap gerechtigd zijn, vastgesteld door deze gelijk te stellen aan de aandelen die de respectieve Appartementsrechten deel uitmaken van de Gemeenschap zoals hiervoor in onder 3.3. omschreven.

Voor de vaststelling van deze breukdelen is als grondslag gebruikt de bruto vloer oppervlakten exclusief buitenruimten (afgerond) van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten zoals blijkt uit een aan deze akte gehechte lijst (**bijlage**).

Artikel 21.2

In aanvulling op Artikel 21.2 van het modelreglement zijn de Eigenaren van de Appartementsrechten A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 en A-7 gezamenlijk exclusief gerechtigd (dus met uitzondering van de Eigenaar van het Appartementsrecht A-1) het trappenhuis te

gebruiken en tevens verplicht de traptreden en vloeren van de trap casu quo van het trappenhuis van een looper of van andere zachte vloerbedekking te voorzien en wel op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de andere eigenaar(s) en/of gebruiker(s); de kosten van onderhoud en herstel van de wanden, plafonds, binnenkant van de voordeur en traptreden van het trappenhuis alsmede het eventueel aanwezige deurbelsysteem komen voor rekening en risico komen van de Eigenaren die van het trappenhuis casu quo deurbelsysteem gebruik mogen maken, in gelijke verhouding, te weten de Eigenaren van de Appartementsrechten A-2, A-3, A-5, A-6 en A-7.

Artikel 27.1- bestemming

In aanvulling op Artikel 27.1 van het modelreglement wordt bepaald, dat de Privé-gedeelten, behorende tot de Appartementsrechten blijkens inrichting uitsluitend bestemd zijn tot "bedrijfsruimte".

Het is verboden de Privé-gedeelten als horecaruimte en/of beroeps- of bedrijfsmatig te (doen) exploiteren op het gebied van de erotiek en/of als kamerverhuurbedrijf, alles in de ruimste zin van het woord.

Bepalingen platte daken behorende bij de Appartementsrechten A-6 en A-7

In aanvulling op Artikel 27.1 van het modelreglement wordt bepaald dat de Eigenaar van de Appartementsrechten A-6 en A-7 gerechtigd zijn het tot hun Privé-gedeelte behorende plat dak in gebruik te nemen en te houden als dakterras mits de hiervoor eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning door de bevoegde gemeentelijke instantie onherroepelijk is geworden.

De Eigenaar van het Appartementsrecht A-6 respectievelijk A-7 mogen dit gedeelte van het dak exclusief als dakterras gebruiken op voorwaarde dat de kosten van onderhoud en herstel daarvan geheel voor hun rekening en risico zijn. Hiervan zijn uitgezonderd die reparaties en/of dat onderhoud die ook zouden hebben moeten plaatsvinden indien het plat dak niet als dakterras in gebruik zou zijn geweest, rustende de bewijslast hiervan op de Eigenaar van het Appartementsrecht A-6, respectievelijk A-7.

Artikel 46.1 - vereniging

Ter voldoening aan het bepaalde in Artikel 46.1 van het modelreglement en het daaromtrent in de Wet bepaalde, wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 112 lid 1 sub e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, die de naam draagt: Vereniging van Eigenaars Frans van Mierisstraat 59 te Amsterdam.

De Vereniging heeft haar zetel te Amsterdam.

Artikel 48 - boekjaar

In aanvulling van Artikel 48 van het modelreglement wordt bepaald dat het Boekjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december, met uitzondering van het eerste Boekjaar dat loopt vanaf heden tot éénendertig december van het volgende kalenderjaar.

Artikel 49.2 - vergadering

In afwijking van het bepaalde in Artikel 49.2 van het modelreglement wordt bepaald dat Vergaderingen van de Vereniging worden gehouden zo vaak als minimaal één van de Eigenaren van de Appartementsrechten met indexnummers A-1, A-2, A-3, A-5, A-6 en A-7 zulks schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

Artikel 51.2 - aantal stemmen

In verband met Artikel 51.2 van het modelreglement wordt bij deze bepaald dat door de gezamenlijke leden van de Vereniging in totaal zevenhonderd zevenenvijftig (757) stemmen kunnen worden uitgebracht en wel door dit aantal gelijk te stellen aan de tellers van de breukdelen (aandelen) die de respectieve Appartementsrechten deel uitmaken van de Gemeenschap zoals hiervoor onder 3.3 omschreven.

Artikel 46.6

Het bepaalde in Artikel 64.6 van het modelreglement is te dezen niet van toepassing.

6. BENOEMING BESTUUR

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat MVA Vastgoed B.V. tot eerste bestuurslid wordt benoemd.

7. VERGUNNING

Blijkens aangehechte email van de Gemeente Amsterdam de dato dertig september tweeduizend tweeëntwintig is een vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet niet vereist omdat het in casu splitsing van bedrijfsruimte(n), niet-woningen betreft (**bijlage**).

8. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Uit een aan deze akte gehechte verklaring van de hypotheekhouder blijkt dat deze toestemming heeft verleend voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.

SLOT.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.

De inhoud van deze akte is aan de comparant zakelijk meegedeeld en toegelicht.

De comparant verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de comparant en mij, notaris om