

W. R. R. R. R.

Buma mr. A. / 20082796.01/BB/CD/1



4 volgbladen

20081113000874

Kadaster

•

•

•

•

Heden, twaalf november tweeduizend acht,
verscheen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam:
mevrouw Charlotte Degenkamp, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav
Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Amsterdam op twaalf juli
negentienhonderd zevenenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer
NK2411128, uitgegeven te Amsterdam op tweeëntwintig december tweeduizend vijf,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een notariële akte van
volmacht, op twintig april tweeduizend vier voor genoemde notaris Buma verleden -
van de heer Petrus Bernardus Gerardus Maria van de Poel, kantoorhoudende te 1019
WL Amsterdam, R.J.H. Fortuynplein 4, geboren te Nootdorp op vijftwintig
september negentienhonderd negenenvijftig, zich legitimerende met zijn paspoort,
nummer NE4778995, uitgegeven te Rotterdam op elf juni tweeduizend drie, gehuwd,
die bij het verstrekken van de volmacht onder meer handelde in iedere hoedanigheid
waarin hij gerechtigd is zich door een ander te doen vertegenwoordigen, derhalve
tevens in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder
van de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: R.J.H. Fortuynplein 4, 1019 WL
Amsterdam, postadres: Postbus 2930, 1000 CX Amsterdam) gevestigde besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Equisition B.V., sedert drieëntwintig
juni tweeduizend drie ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer
van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34191977, welke besloten
vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te Amsterdam (feitelijk
adres: R.J.H. Fortuynplein 4, 1019 WL Amsterdam, postadres: Postbus 2930, 1000 CX
Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Poeldam Vastgoed II B.V., sedert drie januari tweeduizend zeven ingeschreven in het
handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder
nummer 34261101,
Poeldam Vastgoed II B.V., voornoemd, hierna te noemen: de 'gerechtigde'.

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is – onder meer - eigenaar van het woonhuis, bestaande uit een wwooning op de begane grond en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen - hierna te noemen het '**gebouw**' - met tuin en de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend te 1051 HW Amsterdam als Van Rappardstraat 13, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, nummer 3773, groot vijfentachtig centiare.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drie mei tweeduizend zeven in register 4, deel 52206, nummer 128, 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 verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Buma.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard 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 oprichting van een vereniging van eigenaars en 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 heeft op negentien augustus tweeduizend acht 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: 4519-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden vergunning, van het Stadsdeel Westerpark van de gemeente Amsterdam (kenmerk 2008/5792), als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet wordt 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, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met tuin en een schuur, plaatselijk bekend te 1051 HW Amsterdam als Van Rappardstraat 13-huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, complexaanduiding 4519-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon aan de achterzijde, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1051 HW Amsterdam als Van Rappardstraat 13-I, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, complexaanduiding 4519-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon aan de achterzijde, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1051 HW Amsterdam als Van Rappardstraat 13-II, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, complexaanduiding 4519-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw met een balkon aan de achterzijde op de derde verdieping en met een eigen toegang op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1051 HW Amsterdam als Van Rappardstraat 13-III, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, complexaanduiding 4519-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 als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek 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. Dit model-reglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien januari tweeduizend zes in register 4, deel 19399, nummer 166.

Op de tekst van het genoemde model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- ten aanzien van het appartementsrecht met indexnummer 1 het onverdeeld één/vijfde ($1/5^{\text{de}}$) aandeel;
- ten aanzien van het appartementsrecht met indexnummer 2 het onverdeeld één/vijfde ($1/5^{\text{de}}$) aandeel;
- ten aanzien van het appartementsrecht met indexnummer 3 het onverdeeld één/vijfde ($1/5^{\text{de}}$) aandeel;
- ten aanzien van het appartementsrecht met index 4 het onverdeeld twee/vijfde ($2/5^{\text{de}}$) aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

Artikel 22

Toegevoegd wordt een lid 4, luidende:

- “5. Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 toegestaan om op het dak van het gebouw een terras te realiseren. Aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras dienen te geschieden conform

de eisen en - voor zoveel nodig - met toestemming van de Bouw- en Woningdienst en Grondzaken van Stadsdeel Westerpark van de gemeente Amsterdam.

De kosten van aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras, alsmede van de constructie van het dak voor zover daarop is gelegen voormeld dakterras en alle extra kosten van gemeld gebruik van het (gedeelte van het) dak als dakterras, 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 (gedeelte van het) dak als dakterras.

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 (gedeelte van het) dak als dakterras.

Het normale onderhoud aan het dak verbonden alsmede herstel van schade aan het dak, ontstaan als gevolg van andere oorzaken, niet zijnde het gevolg van het vorenstaande (zoals weersinvloeden en/of slijtage) is en blijft voor rekening van de gezamenlijke eigenaars."

Artikel 25

De eerste zin van lid 1 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 een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca 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."

Artikel 28

Aan lid 3 worden de volgende zinnen toegevoegd:

"Onder verwijzing naar het hiervoor bepaalde, is de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 4 verplicht de eigenaren van de overige appartementsrechten desgewenst toegang tot de tot het appartementsrecht

met indexnummer 4 behorende hijsbalk te verlenen.

Het gebruik van de hijsbalk dient in goed overleg en op de voor de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 4 minst bezwarende wijze plaats te vinden."

Artikel 42

Lid 2 wordt vervangen door:

"2. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw Van Rappardstraat 13 te Amsterdam".

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

Artikel 47

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 8 onder lid 1 vermelde breuken."

Artikel 50

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:

"4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid door staking van stemmen werd verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang der gemeenschap dan wel de vereniging is.

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 gezamenlijke eigenaars, elk 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 63

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan wordt het volgende lid toegevoegd:

"2. 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 EERSTE BESTUURDER

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 comparante, wier 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 dertien uur en vijftien minuten.

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien.

Daarna heeft de comparante 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 comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 12 november 2008

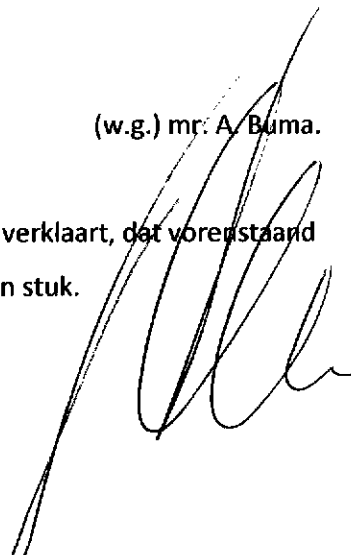
mr. Albert Buma, notaris

w.g. mr. A. Buma

Ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(w.g.) mr. A. Buma.

Ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart, dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



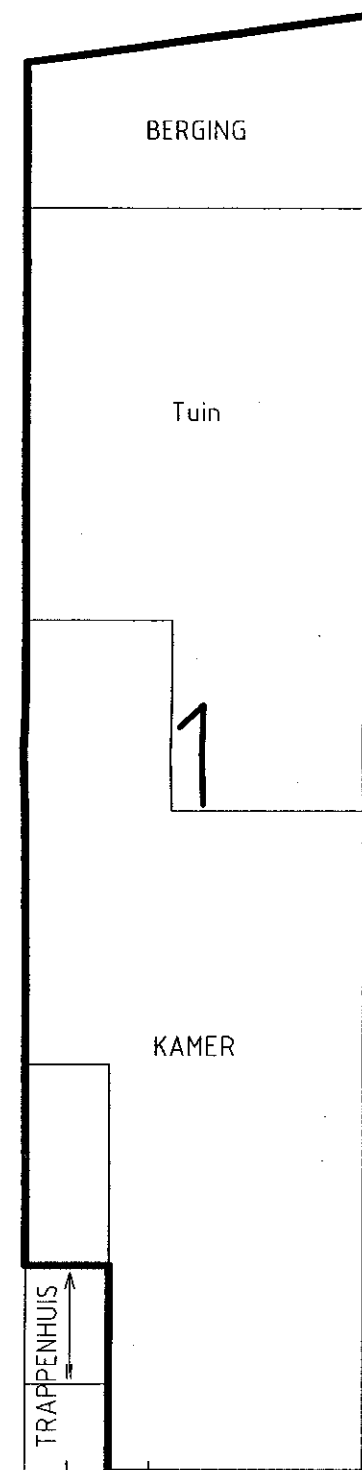
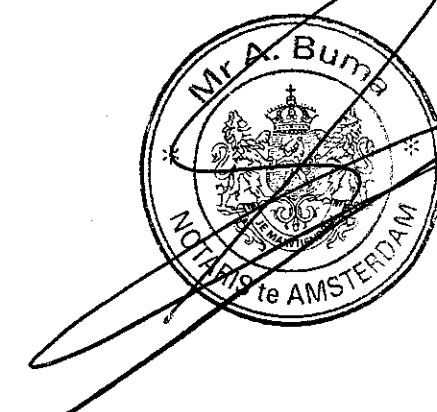
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-11-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 55668 nummer 192.

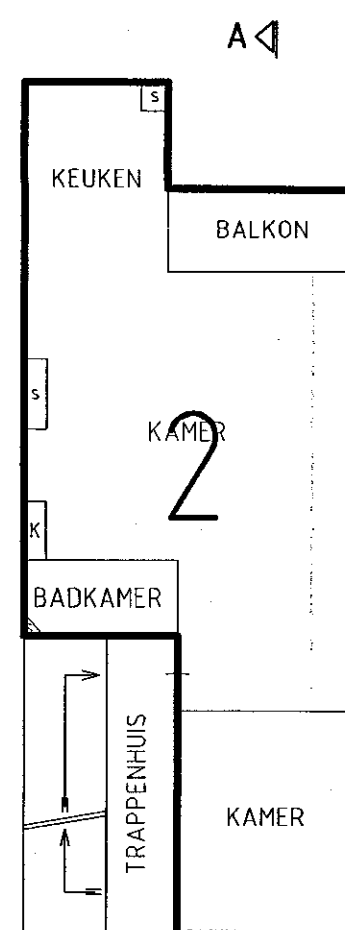
Onder gelijk deel en nummer werden de volgende bijlage(n) mee ingeschreven: 20081113000007.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

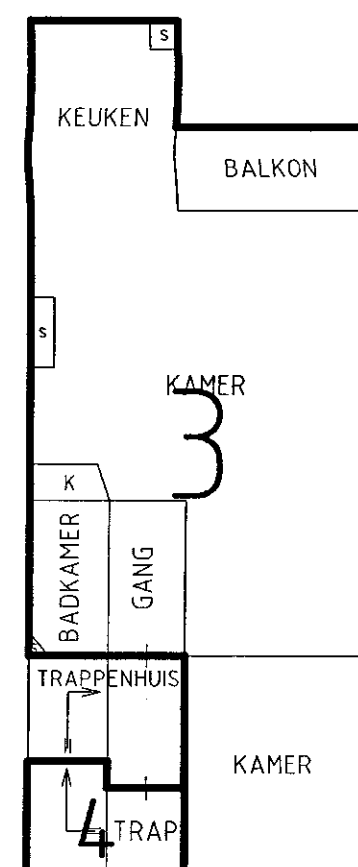
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel:
Gemeente AMSTERDAM, sectie: Y, nummer: 3773
Datum: 13-08-2008
Notaris: mr. S.A.J. Algiers, waarnemer van
mr. A. Buma, te Amsterdam



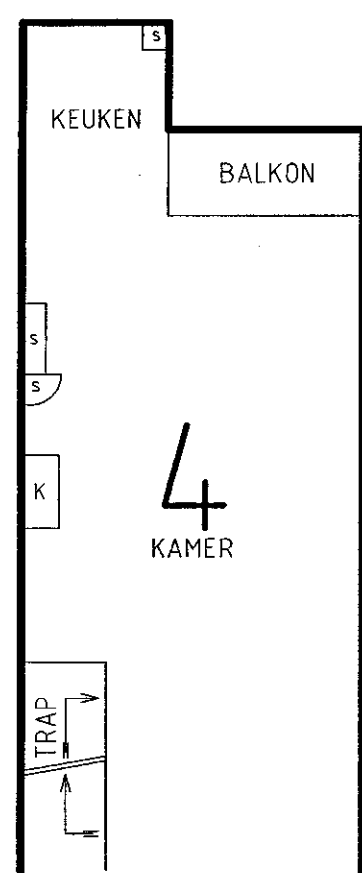
BEGANE GROND



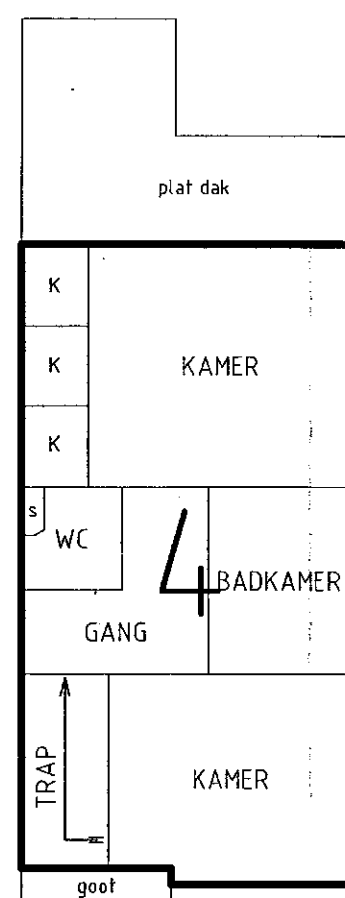
EERSTE ETAGE



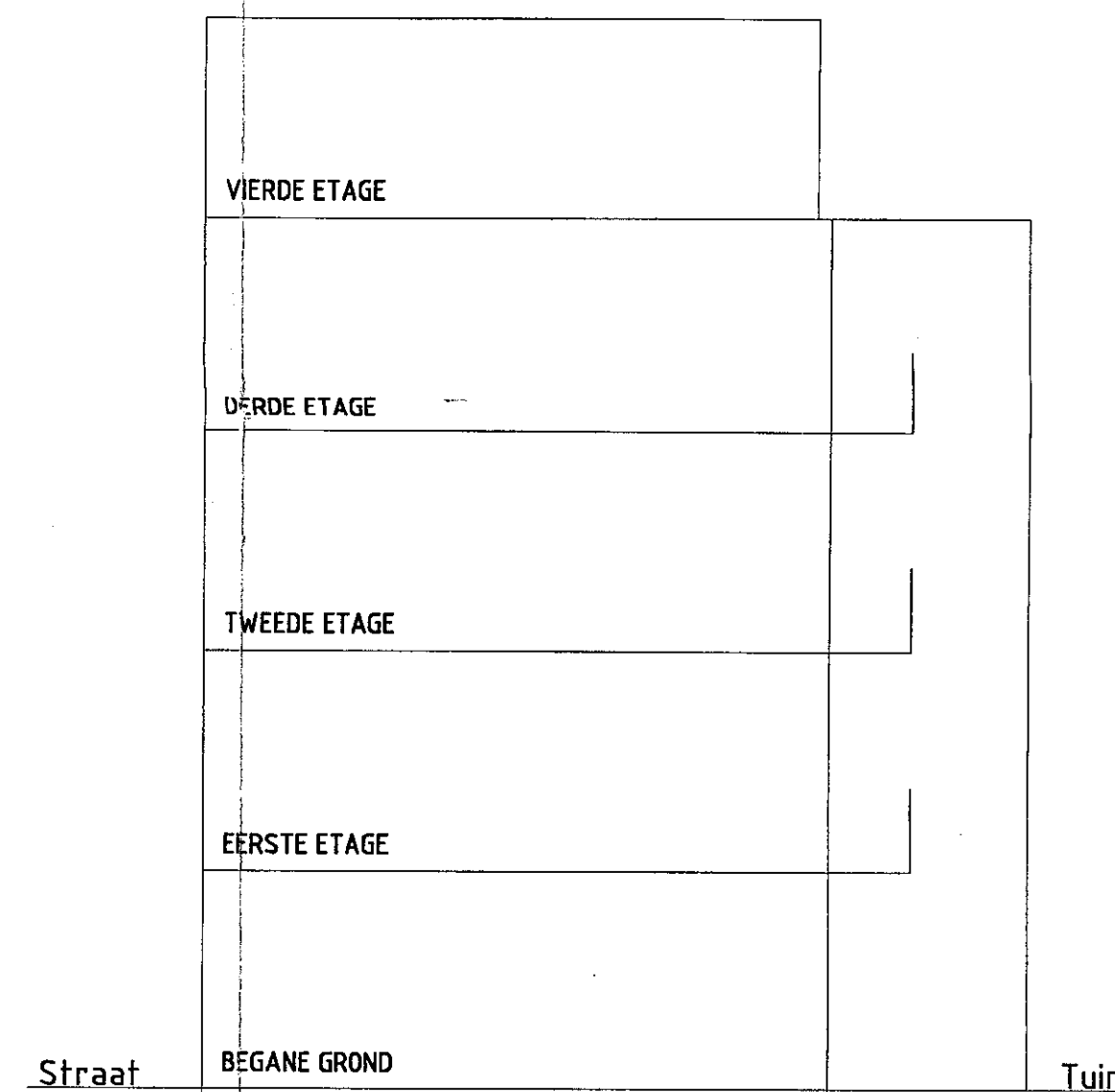
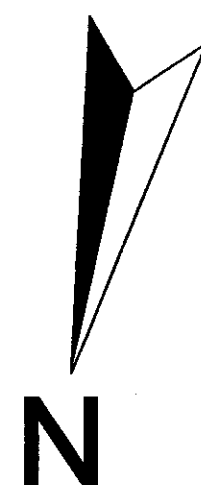
TWEDE ETAGE



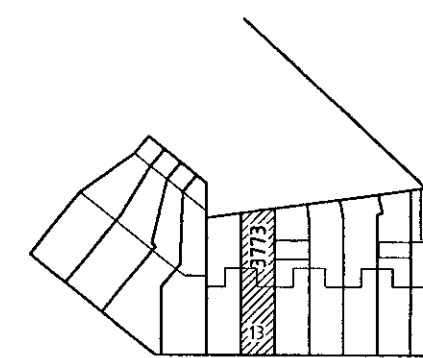
DERDE ETAGE



VIERDE ETAGE

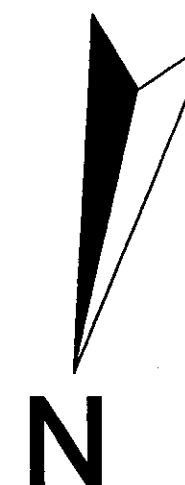


DOORSNEDE: A-A



VAN RAPPAARDSTRAAT

DE KEMPENIERSTRAAT



Situatie 1:1000
Van Rappardstraat 13
Amsterdam
Sectie: Y, Perceel: 3773

CONSTRUCTIEF
Ingenieursbureau

Molenweg 13
1182 CK Amstelveen
T: 020 40 40 231
M: 06 29 010 143
F: 020 64 23 059
www.splitsen.nl

Project:
Van Rappardstraat 13

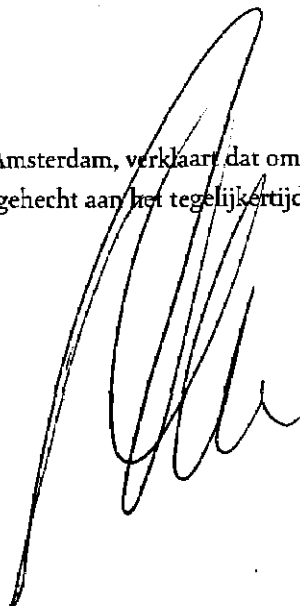
Tekening:
Splitsing in appartementsrechten

Datum: 12-08-08
Schaal: 1:100

VOOR AFSCHRIFT van een tekening gehecht aan de desbetreffende minuutakte, de dato 12 november 2008

w.g. A. Buma

Ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart dat ommestaande tekening tot in details gelijkloidend is aan die, welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the left.

Bijlage 20081113-C00007

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 55668 nummer 192