

Apeldoorn OZ4 50814/174

13-10-2006 09:00

Boerekamp mr. R.P.J.M. / 20060673.spl

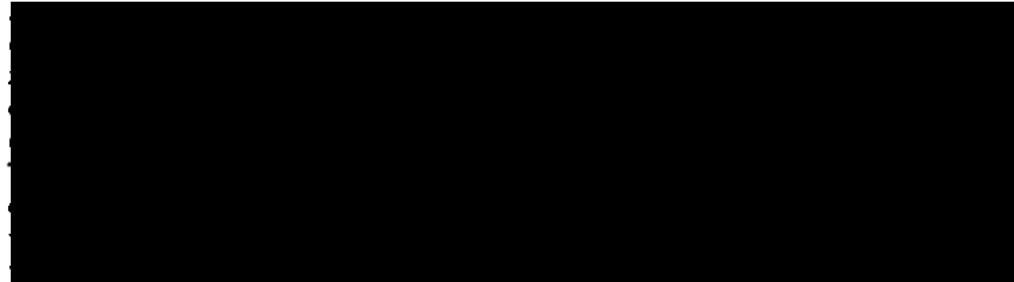


#20061013001756\*

3 volbladen

Ref. 20060673.SPL

Heden, twaalf oktober tweeduizend zes,  
verscheen voor mij, Mr René Peter Jacobus Marinus Boerekamp, notaris te Amsterdam:



De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart dat de vennootschap eigenaar is van:

**het perceel met opstal, erf cum annexis, waarin een winkel en bovenwoningen, plaatselijk bekend als 1057 DA Amsterdam, Hoofdweg 140, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie C nummer 5114, groot één are negenentwintig centiare,**

hierna te noemen: "de gemeenschap",

waarvan de vennootschap de eigendom heeft verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheek 4 op twee maart tweeduizend vier in deel 18902 nummer 189 van een afschrift van een akte van levering - houdende kwijting voor de koopsom - op één maart daaraanvoorafgaande voor notaris Mr H.B.J. Stein te Amsterdam, verleden.

In voormelde akte zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen opgenomen.

Vervolgens gaf de verschenen persoon, handelend als gemeld, te kennen:

- a. dat de vennootschap wenst over te gaan tot splitsing van het gebouw in de zin van artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. dat in verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten voormeld registergoed is uitgelegd in een plan van die gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te dienen, waarbij wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit één blad, waarop door de heer Hypotheekbewaarder te Amsterdam, blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato vijf september tweeduizend zes is verklaard dat van het in de splitsing betrokken registergoed de complexaanduiding is 11144-A;
- c. dat op gemelde tekening de gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan een appartementsrecht het uitsluitend gebruiksrecht zal geven, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een arabisch cijfer;
- d. dat gemeld registergoed aldus vijf (5) appartementsrechten zal omvatten, te weten:
  1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met buitenruimte en berging gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend als 1057 DA Amsterdam, Hoofdweg 140-huis, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11144-A appartementsindex 1;
  2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van

Hyp. 4

de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als 1057 DA Amsterdam, Hoofdweg 140-I, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11144-A appartementsindex 2;

3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als 1057 DA Amsterdam, Hoofdweg 140-II, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11144-A appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als 1057 DA Amsterdam, Hoofdweg 140-III, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11144-A appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de vierde en gedeeltelijk vijfde verdieping en plat dak van het gebouw, plaatselijk bekend als 1057 DA Amsterdam, Hoofdweg 140-IV, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11144-A appartementsindex 5.

Vervolgens verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld:

- a. de splitsing in vijf (5) appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen, zullende de juridische splitsing geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheek 4 conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan de vennootschap.
- b. over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor de inhoud van welk reglement te dezen wordt verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bij akte, op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden voor een plaatsvervanger van de te Rotterdam gevestigde notaris Mr J.W. Klinkenberg, bij afschrift overgeschreven in voormelde Openbare Registers in register hypotheek 4 op acht januari daaropvolgend in deel 10777 nummer 49.

*De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen voorzover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn tenietgegaan, gewijzigd of aangevuld.*

*De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing.*

Alsnu verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, voormeld bijzonder reglement voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten vast te stellen als volgt:

#### **BIJZONDER REGLEMENT**

- a. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2 lid 1 van het modelreglement worden de breukdelen waarvoor de eigenaars in de gemeenschap gerechtigd zijn vastgesteld als volgt:
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor het twee/elfde (2/11) gedeelte;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor het twee/elfde (2/11) gedeelte.
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 voor het

## Ref. 20060673.SPL

- twee/elfde (2/11) gedeelte;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 voor het twee/elfde (2/11) gedeelte;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 5 voor het drie/elfde (3/11) gedeelte.
- De breukdelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van het aantal vierkante meters vloeroppervlak.
- b. Aan artikel 2 lid 3 wordt toegevoegd:
- "In afwijking van het vorenstaande zal echter het volgende gelden:
- de schulden en kosten met betrekking tot het onderhoud, de herstelwerkzaamheden en de vernieuwing van de voor- en achtergevel (inclusief kozijnen en eventuele balkons) zullen, voor wat betreft de bedrijfsruimte en alle woningen tezamen, gescheiden worden gedragen, in die zin, dat de eigenaar van de bedrijfsruimte en de gezamenlijke eigenaars van de woningen het onderhoud van het deel van het voor- en achtergevelgedeelte (inclusief kozijnen en eventuele balkons) van zijn privé-gedeelte dient te betalen, waarbij het schilderwerk van de voorgevel in gezamenlijk overleg en op gelijktijdige momenten dient te worden uitgevoerd.
  - alle schulden en kosten met betrekking tot het onderhoud, de herstelwerkzaamheden en de vernieuwing van de uitbouw op de begane grond behorend tot het appartementsrecht met index 1 komen geheel voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.
- c. Aan artikel 3 sub f van het modelreglement zal worden toegevoegd één zin, luidende:
- "Indien in verband met de aard en/of uitvoering van het gebruik van een privégedeelte een hogere premie dan de normale voor brandverzekering aan de gezamenlijke eigenaars in rekening wordt gebracht, zal dit verschil door de desbetreffende eigenaar moeten worden vergoed."
- d. De datum bedoeld in artikel 5 lid 2 van het modelreglement wordt gesteld op de eerste dag van de maand volgende op de dag waarop alle appartementsrechten niet meer aan één persoon of dezelfde personen in eigendom toebehoren.
- e. 1. Artikel 6 lid 2 van het modelreglement komt te luiden als volgt:
- "2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid en ten laste van de exploitatierekening gebracht, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde".
2. Aan artikel 6 lid 3 van het modelreglement wordt de volgende zin toegevoegd:
- "Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging".
- f. In afwijking van artikel 8 lid 4 van het modelreglement wordt het in dat artikel bedoelde bedrag vastgesteld op een half procent (0,5%) van de verzekerde waarde van voormeld gebouw.

- g. 1. De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld in artikel 17 lid 4 van het modelreglement is voor de appartementsrechten met indices 2, 3, 4 en 5: woonruimte en voor het appartementsrecht met index 1: bedrijfsruimte.
2. Aan artikel 17 lid 4 van het modelreglement worden de navolgende bepalingen toegevoegd, luidende:  
"wat betreft het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van woonruimte geldt dat:  
elke wooneenheid bestemd is om te worden gebruikt voor particulier woongebruik; handel, nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van het voeren van een kleine praktijk (aan huis) met weinig personeel waarbij de overlast voor de overige gebruikers van de appartementen zoveel mogelijk wordt beperkt; *evenmin zal het zijn toegestaan in de woning een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen op het gebied van erotisch en/of dat in de strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan de gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van een gokspel.*  
De 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 balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons. Tevens zullen op de 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 privégedeelten niet meer optimaal is."
- h. Artikel 17 lid 5 van het modelreglement komt te luiden als volgt:  
"5. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.  
Iedere eigenaar en/of gebruiker van een privé-gedeelte is gerechtigd daarin parketvloeren of andere harde vloerbedekking -met uitzondering van na te melden stenen vloer- te hebben, mits gelegen op een voldoende geluidsabsorberende onderlaag, waardoor contactgeluiden zoveel mogelijk worden vermeden.  
Het is echter in de woningen niet toegestaan een stenen vloer aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers".
- i. In afwijking van het hieromtrent in het reglement bepaalde mag de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 5 op het dak van het desbetreffende perceel een dakterras aanleggen, zulks onder de voorwaarde dat alle kosten die een en ander met zich meebrengen voor rekening van de desbetreffende eigenaar zijn evenals het extra onderhoud van de dakbedekking en het hekwerk, alsmede de risico's, welke het gevolg zijn van het gebruik als dakterras.
- j. In artikel 28 lid 3 van het modelreglement dient in plaats van de woorden "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te worden gelezen "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".
- k. Aan artikel 29 lid 2 van het modelreglement wordt toegevoegd de navolgende zin, luidende als volgt:

## Ref. 20060673.SPL

"In aanvulling op het hiervoor bepaalde is de maximum boete gelijk aan vierentwintig maal de laatste vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 5 lid 2.

De vergadering kan echter conform het bepaalde in artikel 29 lid 2 de hoogte van de boete zonodig nader bepalen."

- l. Aan artikel 29 van het modelreglement wordt een zesde lid toegevoegd, luidende:
 

"6. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt."
- m. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 30 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 welke de naam draagt: Vereniging van Eigenaars Hoofdweg 140 te Amsterdam. De vereniging heeft haar zetel te Amsterdam. De onderhavige oprichting geschiedt onder de opschortende voorwaarde, dat alle appartementsrechten tezamen niet langer aan één eigenaar toebehooren.
- n. In verband met het bepaalde in artikel 32 lid 1 zullen er met inachtneming van het vorenstaande zogenaamde reservefondsen worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van het gehele gebouw, onderhoud en vervanging van het dak, deuropener/huistelefoon-oproepinstallaties (voor zover aanwezig) en het periodieke schilderwerk.
- o. Artikel 33 lid 1 van het modelreglement wordt vervangen door:
 

"1. De vergadering van eigenaars wordt gehouden binnen de gemeente Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen tijd en plaats."
- p. Artikel 34 lid 2 van het modelreglement wordt vervangen door:
 

"2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt elf (11). Voor elk der appartementsrechten kan stem worden uitgebracht conform de teller in vorenstaande breukdelen in de gemeenschap. Bij stemming over uitgaven, waarin op grond van het reglement niet alle eigenaars bijdragen, hebben slechts zij die tot de financiële bijdragen verplicht zijn stemrecht. Voorts is het niet mogelijk onderhavige splitsing of reglement met vier/vijfde (4/5) meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen te wijzigen. Hiervoor zullen alle eigenaren goedkeuring dienen te verlenen."
- q. De schriftelijk gevolmachtigde als bedoeld in artikel 36 van het modelreglement zal buiten zijn eigen vertegenwoordiging als eigenaar nimmer voor meer dan één der overige eigenaren kunnen optreden, terwijl de voorzitter van de vergadering, de eventuele vice-voorzitter, alsmede de bestuurder nimmer als gemachtigde zal kunnen optreden.
- r. In afwijking van het bepaalde in artikel 41 lid 1 van het modelreglement wordt voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: Boersma Vastgoed Beheer, kantoorhoudende aan de Rijnstraat 7 te Amsterdam.
- s. Toegevoegd wordt artikel 46 luidende als volgt:
 

Artikel 46.  
Alle geschillen welke tussen de eigenaren mochten opkomen omtrent de bepalingen in dit reglement, meer speciaal het bepaalde in de artikelen 27 lid 4, 37 en 38 of in niet geregelde gevallen de onderlinge verhoudingen betreffende, zullen voor de eigenaren bindend worden beslist door arbitrage.

Ieder der eigenaren is bevoegd, indien naar zijn/haar oordeel een geschil aanwezig is, in de zin als hiervoor bedoeld, zich met een gemotiveerd verzoekschrift tot in behandelingneming tot de voorzitter van de ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie te wenden, teneinde over te gaan tot benoeming van drie deskundige arbiters voor behandeling van de arbitrage.

Deze arbiters zullen hun beslissing schriftelijk aan de eigenaren moeten kenbaar maken binnen drie maanden na hun benoeming.

De eigenaren zijn gehouden mede te werken aan de totstandkoming en tenuitvoerlegging van een arbitrale beslissing. De kosten van de arbitrage worden gedragen als bij de arbitrale uitspraak naar redelijkheid en billijkheid door de arbiter zal worden bepaald.

#### TOESTEMMING VERENIGING VAN EIGENAARS

De vereniging van eigenaars geeft reeds nu voor alsdan hierbij onherroepelijk toestemming, zonder daartoe te zijner tijd benodigd besluit van de vereniging van eigenaars, aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 5 om een deur te plaatsen op de overloop danwel in het trappenhuis op de derde verdieping teneinde zijn privé-gedeelte af te sluiten van het gemeenschappelijk trappenhuis.

#### SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet van de Gemeente Amsterdam voor de splitsing van voormeld registergoed in appartementsrechten verleend op éénendertig juli tweeduizend zes door Stadsdeel De Baarsjes van de Gemeente Amsterdam, onder nummer 2116BWT2004, van welke vergunning een afschrift aan deze akte zal worden gehecht.

Volgens opgave van gemeld stadsdeel op elf oktober tweeduizend zes zijn er tegen onderhavige vergunning geen bezwaren ingediend.

#### RECTIFICATIE-VOLMACHT

Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, danwel mijn plaatsvervanger of ambtsopvolger, om ingeval rectificatie van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden, te ondertekenen en ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam te doen inschrijven, alles met de macht van substitutie.

#### VOLMACHT

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte van algehele volmacht op één september tweeduizend zes voor mij, notaris, verleden.

#### SLOTVERKLARING

Voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving van een afschrift daarvan in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam, wordt te dezen woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen persoon/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen,

Ref. 20060673.SPL

van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, des middags om veertien uur ondertekend.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) R.P.J.M. Boerekamp

De ondergetekende:

Mr René Peter Jacobus Marinus Boerekamp, notaris gevestigd te Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte de vereiste vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is verleend en onherroepelijk geworden.

(w.g.) R.P.J.M. Boerekamp

De ondergetekende:

Mr René Peter Jacobus Marinus Boerekamp, notaris gevestigd te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

--	--

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 13-10-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50814 nummer 174.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20061013000040.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

