

Referentienummer : 2010.0038.01\BB\ CD\1

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, elf mei tweeduizend tien,

verscheen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam:

mevrouw Charlotte Degenkamp, werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 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 handelende als schriftelijk gevolmachtigde – blijkens een notariële akte van volmacht, op vijftien januari tweeduizend tien voor genoemde notaris Buma verleden – van de heer drs. Petrus Bernardus Gerardus Maria van de Poel, kantoorhoudende te 1019 WL Amsterdam, R.J.H. Fortuynplein 2, geboren te Nootdorp op vijftwintig september negentienhonderd negenenvijftig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4677944106, uitgegeven te Amsterdam op achttien juni tweeduizend zeven, gehuwd, bij het verstrekken van die machtiging onder meer handelende 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 2, 1019 WL Amsterdam, postadres: Postbus 74, 1000 AB 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 2, 1019 WL Amsterdam, postadres: Postbus 74, 1000 AB Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Poeldam Vastgoed III**

B.V., sedert vijf juni tweeduizend acht ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34303675, Poeldam Vastgoed III 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 eigenaar van het gebouw bestaande uit een woning op de begane grond en twee (2) afzonderlijke bovenwoningen - hierna te noemen het '**gebouw**' - met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend als Karel du Jardinstraat 17 te 1072 SE Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 10154, groot één are vijfenzeventig 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 zeventien juni tweeduizend acht in register 4, deel 54867, nummer 195, 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 zestien juni daarvoor voor genoemde notaris Buma 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. HYPOTHECAIRE BELASTING

Het gebouw met bijbehorende grond is bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de statutair te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap: ING Bank N.V., krachtens akte van hypotheekstelling, op zestien juni tweeduizend acht voor genoemde notaris Buma verleden, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op zeventien juni daarna in register 3, deel 56432, nummer 10.

D. 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 3 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 hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op negentien januari tweeduizend tien onder depotnummer 20100118000124 blijkens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven, grond: 11728-A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden, vergunning van Stadsdeel Oud-Zuid van de Gemeente Amsterdam (met kenmerk: 8-2148) als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, is aan deze akte gehecht.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende drie (3) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met tuin en met een berging in die tuin, plaatselijk bekend als Karel du Jardinstraat 17-huis te 1072 SE Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11728-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede verdieping van het gebouw met een balkon en plat dak gelegen op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw en met een balkon gelegen op de tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw,

plaatselijk bekend als Karel du Jardinstraat 17-I te 1072 SE Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11728-A, appartementsindex 2;

3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met berging gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw, met een balkon gelegen op de derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, met een plat dak gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en met een eigen entree op de eerste en de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Karel du Jardinstraat 17-III te 1072 SE Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11728-A, appartementsindex 3, welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

G. 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 destijds te Amsterdam op achttien januari daarna 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:

- voor het appartementsrecht met index 1: het onverdeeld zevenennegentig/driehonderd zevenenzestigste (97/367ste) aandeel;
- voor het appartementsrecht met index 2: het onverdeeld eenhonderd vierendertig/driehonderd zevenenzestigste (134/367ste) aandeel;
- voor het appartementsrecht met index 3: het onverdeeld eenhonderd zesendertig/driehonderd zevenenzestigste (136/367ste) 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.

Toegevoegd wordt een extra lid:

- “5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie, vernieuwing en verlichting van het gemeenschappelijke trappenhuis op de eerste verdieping uitsluitend komen ten laste van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 2 en 3, ieder voor een gelijk deel.”

Artikel 22

Toegevoegd wordt een lid 4, luidende:

- “4. Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 toegestaan om op het platte dak op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw een terras te realiseren en het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 toegestaan om op het dak van het gebouw een terras te realiseren. Aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het/de (dak)terras(sen) dienen te geschieden conform de eisen en - voor zoveel nodig - met toestemming van de Bouw- en Woningdienst en Grondzaken van Stadsdeel Oud-Zuid van de gemeente Amsterdam. De kosten van aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het/de (dak)terras(sen), alsmede van de constructie van het dak voor zover daarop is gelegen voormeld(e) (dak)terras(sen) en alle extra kosten van gemeld gebruik van het (gedeelte van het) dak als (dak)terras, komen geheel ten laste van de eigenaar

van het appartementsrecht met index 2 respectievelijk 3, evenals de eventuele kosten verbonden aan (herstel van) de waterkerende lagen, ontstaan als gevolg van het gebruik van het (gedeelte van het) dak als (dak)terras.

Tevens is de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 respectievelijk 3 tegenover de andere eigenaren aansprakelijk voor alle eventuele schade ontstaan door gemeld gebruik van het (gedeelte van het) dak als (dak)terras.

Het normale onderhoud aan het betreffende 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.

De bestemming voor elk van de appartementsrechten met indices 1, 2, en 3 is: 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:

“De eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 3 is verplicht de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 2 desgewenst toegang tot de tot het appartementsrecht met index 3 behorende hijsbalk te verlenen.

Het gebruik van de betreffende hijsbalk dient in goed overleg en op de voor de

eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 3 minst bezwarende wijze plaats te vinden en voorts heeft de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 2 die vorenbedoelde hijsbalk wenst te gebruiken de plicht dit tenminste één week tevoren schriftelijk te melden aan de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 3.

Indien en voor zover bij het gebruik van de hijsbalk schade wordt veroorzaakt aan het appartementsrecht met index 3 is de gebruiker van die hijsbalk aansprakelijk voor die schade en dient hij deze schade voor zijn rekening en risico, op eerste verzoek van de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 3, te (doen) herstellen.”

Artikel 42

Lid 2 wordt vervangen door:

“2. De vereniging is genaamd: “Vereniging van eigenaars gebouw Karel du Jardinstraat 17 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 drie (3).

Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht één (1) stem uit.”

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 alle eigenaren, ieder voor een gelijk gedeelte.

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.”

H. BENOEMING EERSTE BESTUURDER

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, bij deze de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: R.J.H. Fortuynplein 2, 1019 WL Amsterdam; postadres: postbus 74, 1000 AL Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Nieuwe Wereld B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34244971 tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen.

I. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Blijkens een aan deze akte gehecht schrijven heeft de onder C. vermelde hypotheekhouder toestemming tot voormelde splitsing in appartementsrechten verleend.

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 twaalf uur en twintig 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(en) 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, 11 mei 2010

mr. Albert Buma, notaris

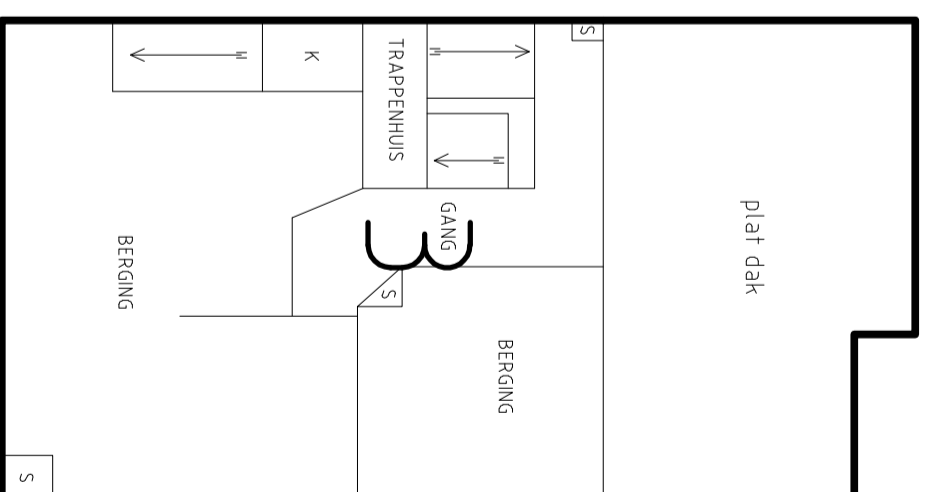
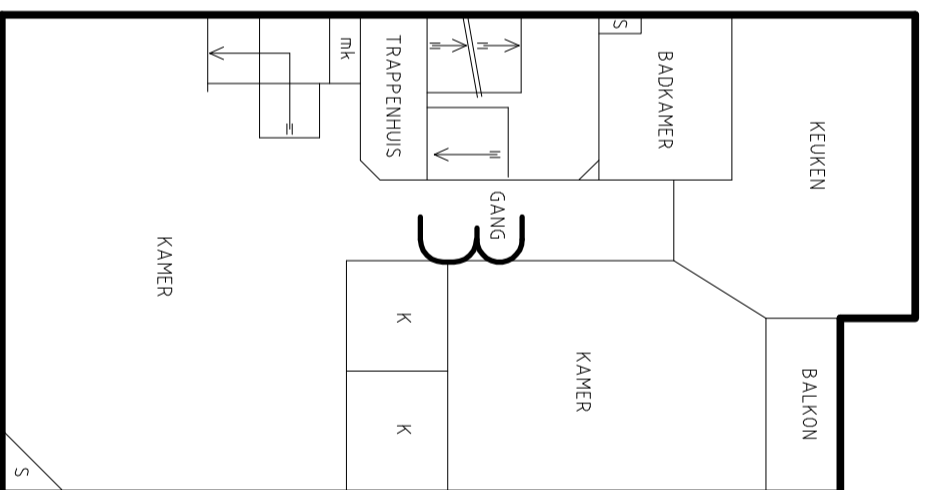
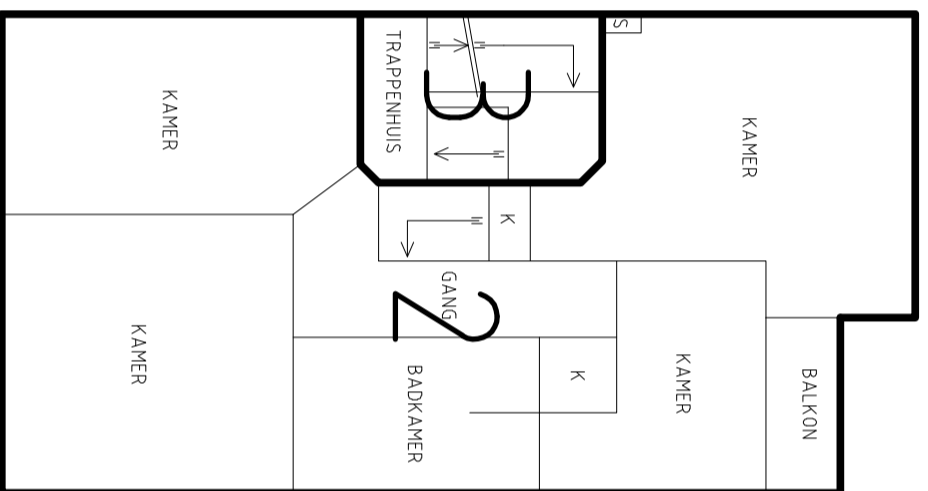
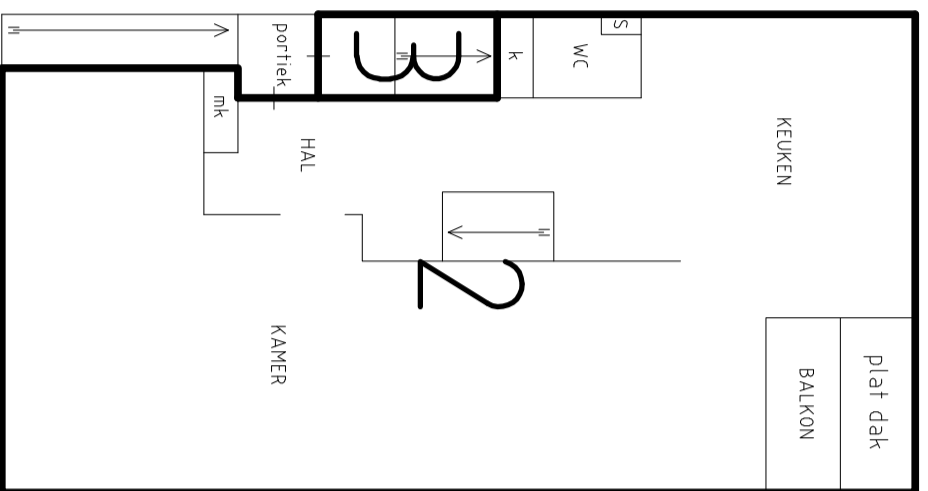
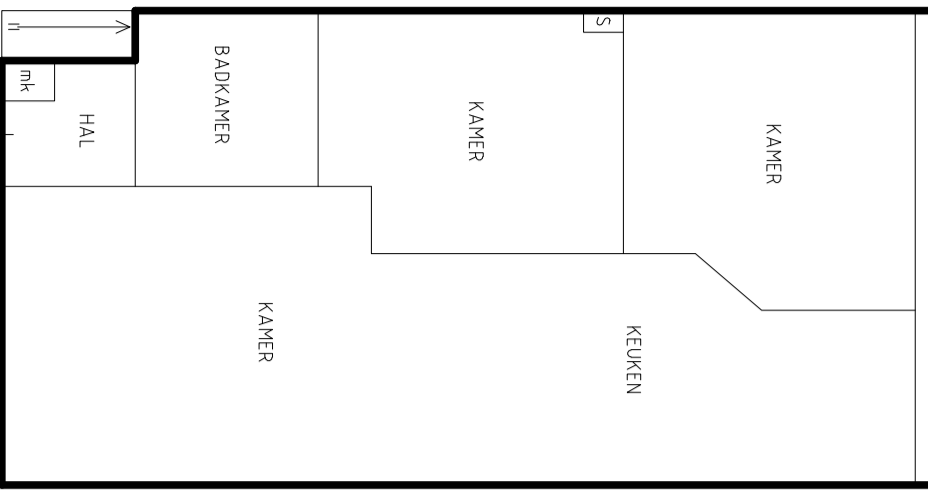
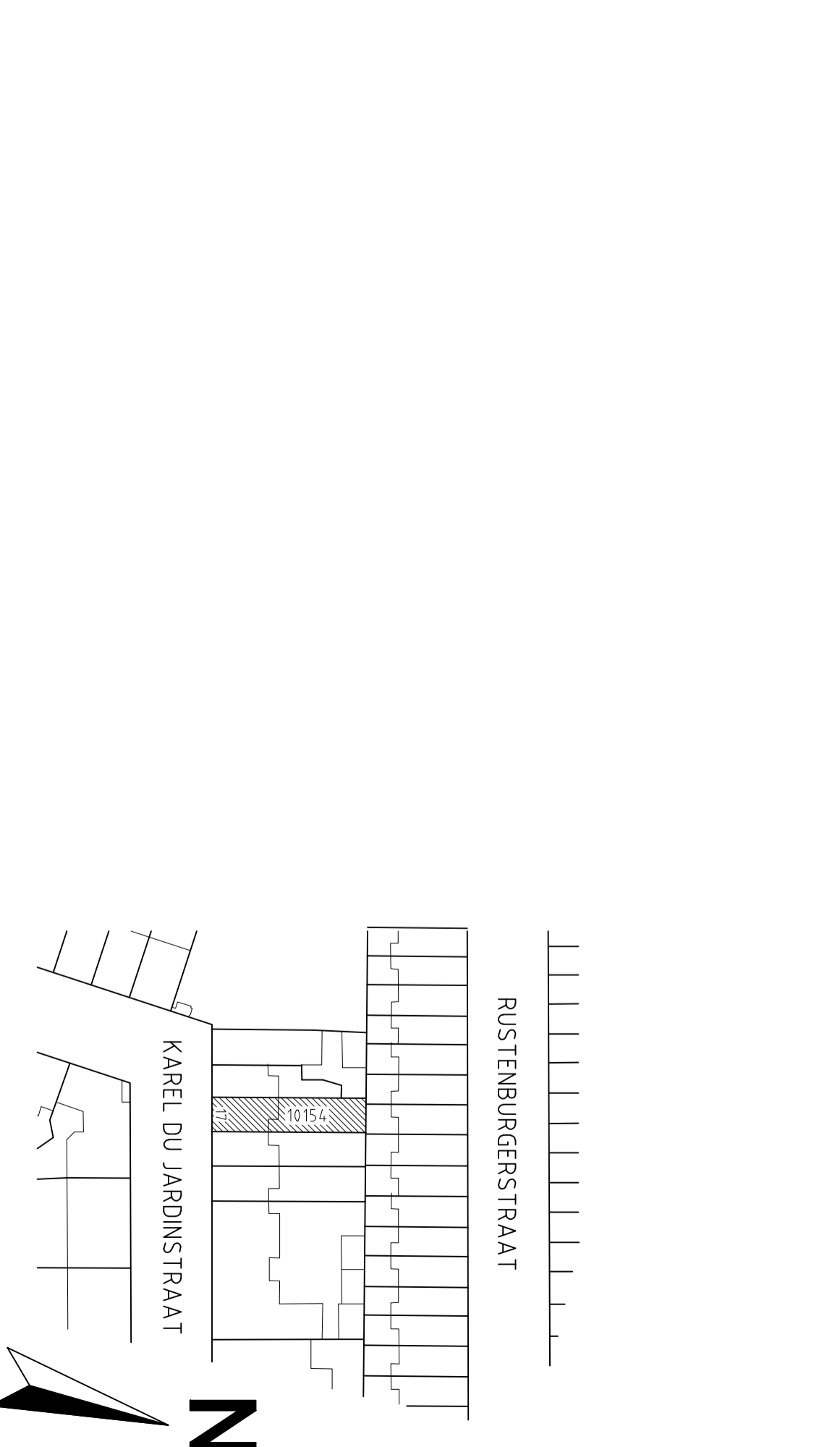
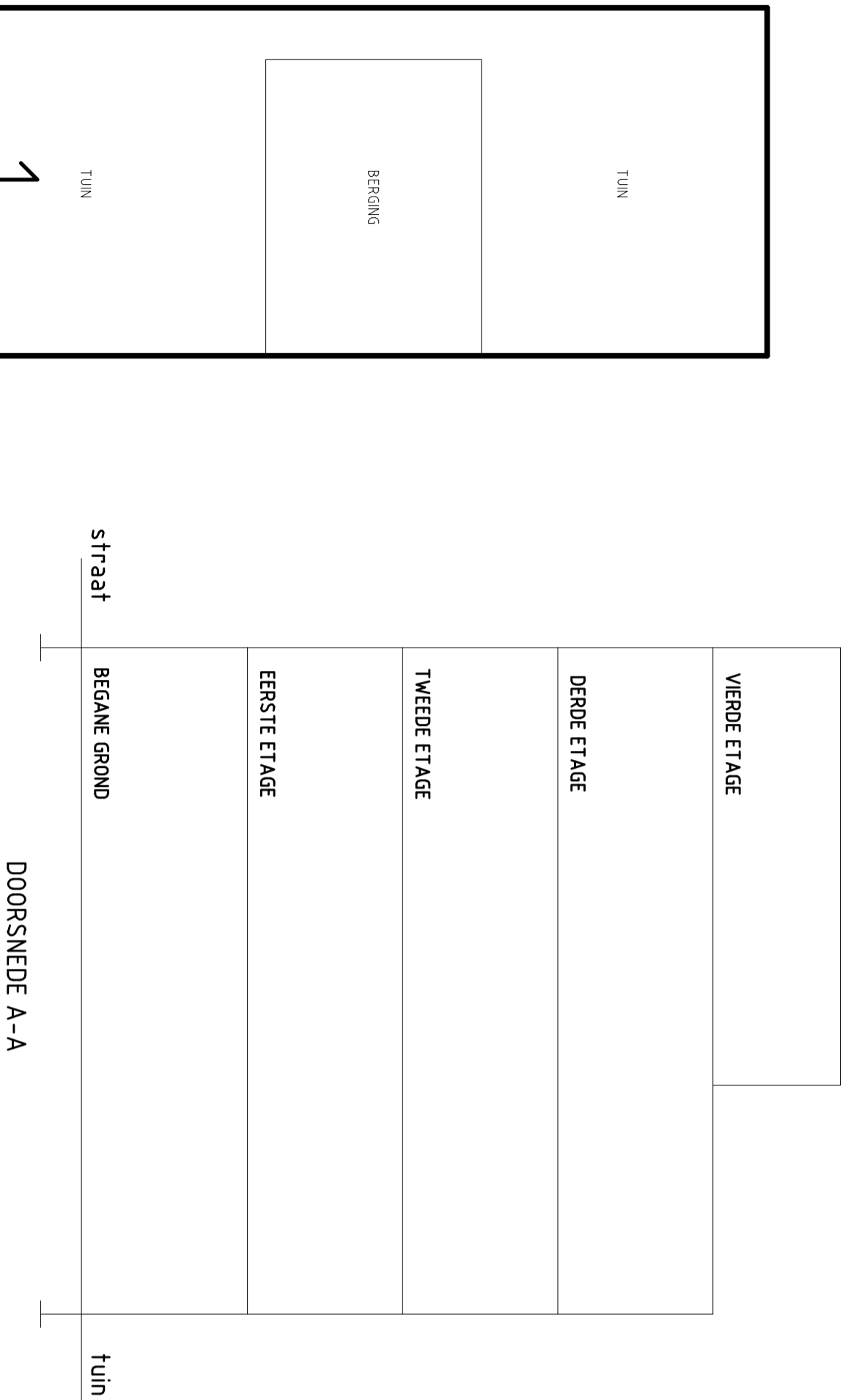
(w.g.) mr. A. Buma.

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 dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20100118000124 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel:
 Gemeente AMSTERDAM, sectie V, nummer: 10154
 Datum: Notaris:



Situatie 1:1000
 Karel du Jardinsstraat 17
 Amsterdam V
 Sectie: V, Perceel: 10154

BEGANE GROND

EERSTE ETAGE

TWEDE ETAGE

DERDE ETAGE

VIERDE ETAGE



CONSTRUCTIEF
bouwadvies b.v.
 Molenveg 13
 1182 CK Amstelveen
 T. 020 40 40 231
 M. 06 29 010 163
 F. 020 64 23 059
 www.splitsen.nl

Project:
 Karel du Jardinsstraat 17
 Tekenings:
 Splitsing in appartementsrechten
 Datum: 27-10-09 Schaal: 1:100 Formaat: A2

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam V 11728 A dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100118000124

d.d. 19-01-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 3741E8D92E14B648B54C25145A6BCD9F toebehoort aan Buma Albert.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-05-2010 om 12:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58283 nummer 71.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 3741E8D92E14B648B54C25145A6BCD9F toebehoort aan Buma Albert.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100118000124.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.