Abma Schreurs
Advocaten Notarissen
Postbus 575
1440 AN Purmerend
5.1.2e
5.1.2e
www.abmaschreurs.nl
KvK 37159001

ONTWERP
d.d. 13 oktober 2016

MA/2016.02905.02/MG/FM
E 14416/1

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op @ verschenen voor mij, mr. 5.1.2e notaris te Amsterdam:
@ ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Constant Cornelis Petrus 5.1.2e 5.1.2e, afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, Nederlands Paspoortnummer: 5.1.2e geldig tot twee augustus tweeduizend achttien, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van het stadhuis te Amsterdam, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, geboren te Roosendaal en Nispen op 5.1.2e 5.1.2e, ongehuwd, die bij het geven van de volmacht handelde als vertegenwoordiger van de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE AMSTERDAM**, hierna te noemen "de gemeente", kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, krachtens de hem op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht, van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.

A. **BESTAANDE SITUATIE**

De gemeente is eigenaar van het terrein (kavelnummer 5.1.2e, gelegen aan de 5.1.2e 5.1.2e te Amsterdam, doch als zodanig bij het Kadaster nog niet bekend, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, 5.1.2e 5.1.2e groot ongeveer één are elf centiare, *waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek de dato dertig augustus tweeduizend zestien, ordernummer 6077646*, en een voorlopige administratieve grens- en oppervlakte, een en ander zoals met arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met nummer 2015-413 de dato twee november tweeduizend vijftien, hierna te noemen: "het terrein", met betrekking tot welk terrein een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder van toepassing is.

De gemeente verkreeg het terrein door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op twintig november tweeduizend zes in deel 51071 nummer 105 van het afschrift van een akte houdende afstand erfpacht.

B. **VOORBELASTING**

Het terrein is niet belast met hypotheken, inschrijvingen daarvan en/of beslagen.

C. **LASTEN EN/OF BEPERKINGEN**
Er zijn met betrekking tot het terrein geen lasten, beperkingen en/of erfdienstbaarheden bekend.

D. **VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**
De gemeente heeft besloten over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten, in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, van het terrein en het daarop te stichten toekomstige gebouw, onder oprichting van een vereniging van eigenaars alsmede tot de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek.

E. **VERGUNNING EN GOEDKEURING**
Tot deze voorgenomen splitsing in appartementsrechten is de vergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet niet vereist.

F. **TEKENING**
Aan deze akte wordt gehecht een tekening, als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, waarop de gedeelten van het gebouw en/of de grond, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer, als kenmerk van dat gedeelte.

G. **COMPLEXAANDUIDING**
De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
De splitsingstekening is op veertien september tweeduizend zestien door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: **20160912000116**.
Op een aan deze akte gehecht afschrift van het verzoek tot vaststelling van een complexaanduiding is door de bewaarder een verklaring afgegeven dat als complexaanduiding is vastgesteld: 5.1.2e .

H. **SPLITSING/OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**
Overgaande tot de splitsing in appartementsrechten verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat het terrein omvat:

1. het appartementsrecht, rechtgevende - na het gereedkomen van de bouw - op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain-, op de begane grond en eerste verdieping van na te melden gebouw, met tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e **Amsterdam, doch als zodanig bij het Kadaster nog niet bekend,** kadastraal bekend gemeente Amsterdam, s 5.1.2e 5.1.2e op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 5.1.2e
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik - na het gereedkomen van de bouw - op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede- en derde verdieping van na te melden gebouw, met dakterras en eigen entree en trapopgang vanaf de begane grond van dat gebouw, plaatselijk bekend 5.1.2e 5.1.2e **Amsterdam**, doch als zodanig bij het Kadaster nog niet bekend, kadastraal

bekend gemeente Amsterdam, 5.1.2e 5.1.2e op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 5.1.2e

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

De eigenaar:

- 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:

van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, (met uitzondering/inbegrip) van de bijbehorende ANNEX). Dit modelreglement 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 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166.

J. **UITWERKING MODELREGLEMENT**

Artikel 8.

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

- A-1: het zestig/eenhonderdste onverdeeld aandeel;
- A-2: het veertig/eenhonderdste onverdeeld aandeel.

De verhouding is globaal gebaseerd op de bruto vloeroppervlakten van de respectievelijke appartementsrechten.

Artikel 25. lid 1

De bestemming is voor elk van de privé-gedeelten: woning voor privé doeleinden.

Artikel 42. lid 2

De vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e te Amsterdam".

De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan 5.1.2e kantoorhouden.

Artikel 47. lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee.

Het aantal stemmen dat de eigenaar van het appartementsrecht met i 5.1.2e kan uitbrengen is: één;

het aantal stemmen dat de eigenaar van het appartementsrecht met 5.1.2e kan uitbrengen is: één.

J. **WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN**

Op dit modelreglement worden de volgende wijzigingen en aanvullingen aangebracht, waarbij, als daarin artikelen worden vermeld zonder nadere aanduiding, de artikelen van het modelreglement zijn bedoeld, te weten:

Artikel 8.

Lid 4 van dit artikel wordt vervangen door:

"Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan."
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 eigenaren die daar gebruik van maken."

Artikel 16. lid 1

Hieraan wordt toegevoegd:
"*echter met dien verstande dat het buitenonderhoud van de muren, deuren, ramen, balkons en kozijnen onder toezicht van de vereniging van eigenaars dient te geschieden, door en voor rekening van de appartementseigenaren van de privé-gedeelten welke zij begrenzen respectievelijk waartoe zij behoren.*
De trappen in het trappenhuis dienen te worden bekleed en deugdelijk bekleed te worden gehouden. Alle kosten hiervan en meer in het algemeen alle kosten van verbetering, vernieuwing en onderhoud van het trappenhuis, komen voor rekening van de eigenaren die daar gebruik van maken."

Artikel 20

Toegevoegd wordt een extra lid, luidende alsvolgt:
"3. De gemeente Amsterdam zal een erfdienstbaarheid van uitsluitend gebruik vestigen ten behoeve van het terrein en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, [redacted] (te gebruiken als voortuin), om te komen van en te gaan naar het terrein als heersend erf, voor het parkeren van voertuigen en als tuin.
De eigenaren van de appartementsrechten hebben ieder het uitsluitend gebruik ten behoeve van parkeren en voetpad/tuin van dat gedeelte van de voortuin, een en ander zoals met arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met nummer 2015-413 de dato twee november tweeduizend vijftien. De voortuin mag slechts worden gebruikt als tuin, parkeerplaats en als voetpad, om te komen van en te gaan naar het terrein.
De Vereniging van Eigenaars voert het beheer over de voortuin. De eigenaren dragen ieder voor een gelijk deel de schulden en kosten van realisering, herstel en vernieuwing van de voortuin."

Artikel 22

Onder vernummering van lid 2 tot lid 3, lid 3 tot lid 4 en lid 4 tot lid 5, wordt na lid 1 een nieuw lid ingevoegd, luidende:
"De eigenaar van het appartementsrecht met [redacted] heeft het recht om voor eigen rekening en risico en op van overheidswege goedgekeurde wijze een dakterras voor eigen gebruik te hebben en te onderhouden, zoals op de splitsingstekening is aangegeven. Het onderhoud van dit terras, alsmede het daarbij horend hekwerk is voor rekening van de betreffende eigenaar. De kosten voor de aanleg en eventuele afbraak van het dakterras, ook in geval van onderhoud, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met i[redacted]
Het hebben en houden van gemeld dak en dakterras dient zo te geschieden dat aan de daken zelf geen schade wordt toegebracht. Is dit toch het geval, dan is de

betrokken eigenaar gehouden tot vergoeding van die schade.
Alle gevolgen, schaden en onderhoud ontstaan door de bestemming en het gebruik als dakterras, komen ten laste van deze appartementseigenaar en zijn alsdan voor diens rekening en risico."

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:
"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 26

Onder vernummering van lid 2 tot lid 5 en lid 3 tot lid 6, wordt na lid 1 drie nieuwe leden ingevoegd, luidende:

"2. Houten vloeren zijn toegestaan, mits deze voldoen aan de meest recente maatregelen ten aanzien van geluidsbeperking, zoals zwevend en 5 1 2e van de muren en een ondervloer gelegd met tenminste isolatie die zorgt voor tien decibel geluidsreductie bij houten ondervloeren. Ter waarborging van die vereisten dient de vloer bovendien te zijn gelegd door een erkende leverancier en te zijn voorzien van een kwaliteitscertificaat.

3. De eigenaar/gebruiker die het voornemen heeft een houten vloer te gaan aanbrengen in zijn/haar appartementsrecht, zal voorafgaand het bestuur van dit voornemen op de hoogte brengen en pas tot uitvoering overgaan na ontvangen schriftelijk akkoord van het bestuur; aan welk akkoord voorwaarden kunnen worden gesteld.

4. Omdat een houten vloer nu eenmaal meer geluid voortbrengt dan vloerbedekking, kleven aan het gebruik van een houten vloer bijzondere normen ten aanzien van het gebruik. Een eigenaar/gebruiker die een houten vloer heeft gelegd, zal die vloer gebruiken op een wijze die op geen enkele manier overlast, in welke vorm dan ook, oplevert voor de mede-bewoners. De gebruikelijke regels van fatsoenlijk nabuurschap gelden dan des te meer.

Artikel 50 wordt gewijzigd alsvolgt:

1. *Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, kunnen slechts worden opgenomen met eenparigheid van stemmen in een vergadering waarin de eigenaars van beide appartementsrechten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.*
2. *In een vergadering waarin niet de eigenaars van beide appartementsrechten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden opgenomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot die vergadering zal mededeling worden gedaan dat de*

komende vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden opgenomen ook indien slechts één stem kan worden uitgebracht.

3. *Ingeval van staking van stemmen over verkiezing van personen beslist het lot.*
4. *Ingeval van staking van stemmen over andere onderwerpen dan verkiezing van personen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.*
   In dat geval heeft echter ieder van de eigenaars vóór het sluiten van de vergadering het recht om te verlangen dat over het aanhangige onderwerp het advies wordt ingewonnen van een deskundig (hierna te noemen: de adviseur). De adviseur zal alsdan door beide eigenaars tezamen worden aangewezen tijdens of binnen veertien dagen na de vergadering, danwel (indien de eigenaars niet binnen die termijn tot overeenstemming geraken omtrent de aanwijzing van de adviseur) door de Kantonrechter binnen wiens ressort de onroerende zaak is gelegen op verzoek van de meest gerede partij.
   Alle eigenaars zijn verplicht om de adviseur alle bescheiden te overleggen en gegevens te verstrekken die de adviseur voor het nemen va zijn beslissing van belang acht. De adviseur brengt zijn advies uit na verhoor (althans behoorlijke oproeping) van alle eigenaars.
   De adviseur brengt zijn advies schriftelijk aan alle eigenaars tegelijkertijd uit.
   De eigenaars zijn jegens elkaar verplicht om niet vroeger dan twee en niet later dan vier weken na de ontvangst van dat advies een vergadering te houden tot hernieuwde behandeling van het betreffende onderwerp en in die vergadering stem uit te brengen in overeenstemming met het gegeven advies; deze verplichting is ondeelbaar.
   In laatstbedoelde vergadering zal over het betreffende onderwerp rechtsgeldig kunnen worden besloten ook indien slechts één stem kan worden uitgebracht.
5. *Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen."*

K. **BENOEMING**

De heer M. van de Vaarst wordt bij deze benoemd tot enig bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars. De gerechtigde geeft bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om daarvan inschrijving te doen bij de Kamer van Koophandel.

L. **EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

WOONPLAATS- EN RECHTSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT AKTE

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparante heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

De comparante heeft met mij, notaris, deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing ondertekend om