Dossier 137.490/CT

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, éénentwintig april tweeduizend vijf (21-04-2005), verschenen voor mij, Mr Alexander Evert Blom, notaris te Amsterdam:

mevrouw [], die deze volmacht verstrekte als vertegenwoordiger van de publiekrechtelijke rechtspersoon: hierna te noemen: "de gemeente", kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, krachtens de hem op grond van artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte volmacht . De comparant gaf vooraf te kennen:

A. DEFINITIES

Hierna en in het hierna te vermelden modelreglement wordt verstaan onder "gebouw"; het gebouw bestaande uit tweeënvijftig (52) woningen mee bijbehorende bergingen, zesenveertig (46) parkeerplaatsen, drie (3) motorparkeerplaatsen, vijf (5) bedrijfsruimten, zes (6) bergruimten en gemeenschappelijke ruimten, welke gesticht zal worden op een stuk grond ter grootte van vierduizend driehonderd achtennegentig vierkante meter (4 .398m2) aan de J.O. Vaillantlaan en omstreken in de Zuidbuurt van het IJburg te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam., sectie AU, nummer 514,

B. VOORGAANDE TITELS BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN, BEVOEGDHEID TOT SPLITSING VAN HET GEBOUW IN APARTEMENTSRECHTEN.

1. De gemeente Amsterdam heeft de eigendom van voormeld terrein verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op vierentwintig december tweeduizend drie, in register 4, in deel 18860, nummer 121, van en een afschrift van een akte van levering en vestiging kwalitatieve verplichting op vierentwintig december tweeduizend drie verleden voor notaris Mr S.J. J. Wiersema, notaris te Amsterdam.
2. In de hiervoor onder B.I. vermelde akte komen geen bijzondere bepalingen voor van civielrechtelijke aard, die de eigendom of het gebruik van het gebouw belemmeren of verhinderen en zijn er geen andere bijzondere lasten of beperkingen met betrekking tot het gebouw bekend dan een te vestigen recht van erfdienstbaarheid, als hierna vermeld.

C. SPLITSINGSVERGUNNING

De ingevolge het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet vereiste splitsingsvergunning is niet vereist daar het gebouw tot stand is gekomen na het jaar negentienhonderd veertig.

D. DE VOORGENOMEN SPLITSING VAN HET GEBOUW "VRIJBURCHT" EN OMSCHRIVING VAN DE DAARUIT TE FORMEREN APPARTEMENTSRECHTEN.

Onder verwijzing naar het mandaatsbesluit door de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf namens Burgemeester en Wethouders, houdende de splitsing in appartementsrechten, van drieëntwintig maart tweeduizend vijf, nummer MB 2005002846, is de gemeente Amsterdam voornemens over te gaan tot splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5: 106 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van het gebouw "Vrijburcht", onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5; 116 onder d. van het Burgerlijk Wetboek.

Uittreksel, dit is niet de originele akte

Aan deze akte is een uit drie bladen bestaande tekening gehecht, aangevende de ligging met begrenzing van de onderscheiden daarop met de Arabische cijfers 1 tot en met 115 aangegeven gedeelten van de ruimten de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik omvat, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan de bevoegdheid tot dat uitsluitend gebruik in de desbetreffende bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen.

Blijkens een op deze tekening voorkomende, op elf april tweeduizend vijf afgegeven verklaring van de bewaarder van voormelde Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers wordt de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw 517.

Het gebouw zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten :

[weggehaald 1-115]

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gemeente Amsterdam.

E. SPLITSING IN APPARTMENTSRECHTEN.

Over te gaan tot evenvermelde splitsing van het gebouw in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor onder D. vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5: 111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model reglement — met uitzondering van de bijbehorende annex 1 — als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) en vastgesteld bij akte op twee januari negentien honderd twee en negentig (1992) voor een waarnemer van Mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam verleden, bij afschrift mede ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht januari negentienhonderd daaropvolgend, in register 4, deel 10777, nummer 49, ten aanzien van welke tekst de volgende aanvullingen en/of wijzigingen bij deze worden vastgesteld:

Artikel 2

Het in artikel 2 van het model reglement bedoelde breukdeel is voor onderhavige appartementsrechten hiervoor bij elk appartementsrecht afzonderlijk Omschreven, waarbij de grondslag voor de verschillende aandelen berust op het aantal vierkante meters per appartementsrecht.

Artikel 4

De tweede volzin van lid 1 wordt gewijzigd en luidt thans als volgt:

"Onder de last van het door de vereniging te vormen reservefonds wordt begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds."

Artikel 5

Aan Artikel 5 lid 2 wordt de volgende zin toegevoegd: "De maandelijkse voorschotbijdrage dient voor de eerste van elke maand te worden voldaan."

Artikel 6

Uittreksel, dit is niet de echte akte

In Artikel 6 lid 2 worden na de zinsnede "wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaar in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid" ingevoegd de woorden: "en ten laste van de exploitatierekening gebracht,”

Aan Artikel 6 lid 3 wordt 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.”

Het in Artikel 6 lid 1 vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (€ 10,00).

Artikel 8

In lid 2 vervalt het bepaalde na “Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering" en wordt de punt komma achter "vergadering" vervangen door een punt.

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) gewijzigd in vijfduizend euro (€ 5 .000,00) .

Aan artikel 8 van het modelreglement wordt toegevoegd een lid 10, luidende als volgt:

Iedere eigenaar, casu quo gebruiker, is verplicht een verzekering tegen Wettelijke Aansprakelijkheid te sluiten, voor zich, zijn huisgenoten en in het algemeen voor personen waarvoor hij volgens het bepaalde in de artikelen 6:164, 165, 169, 171. 172 en 113 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is.

Artikel 9

In aansluiting op het bepaalde in artikel 9 lid 2 onder a van het modelreglement behoort het dak onder het dakterras terzake waarvan het gebruiksrecht bij de betreffende eigenaren ligt, tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de kosten van Onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak onder het dakterras komen voor rekening van de vereniging.

Indien echter het dak beschadigd is dóór het betreffende dakterras of het gebruik daarvan, dan komen de kosten daarvan voor rekening van de eigenaar van het betreffende dakterras .

Aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras geschieden conform de eisen en voor zover nodig met toestemming van de afdeling Bouw— en Woningtoezicht en Grondzaken van het stadsdeel Zeeburg .

Indien regulier onderhoud, herstel of vernieuwing van het dak gelegen onder bedoeld terras nodig is, is de desbetreffende eigenaar verplicht het terras voor zijn rekening voor zover nodig geheel of gedeeltelijk te verwijderen .

Toegevoegd wordt een nieuw lid 3, luidende :

"3. Alle bepalingen in dit reglement welke betrekking hebben op installaties die ten tijde van de splitsing niet aanwezig zijn, zullen eerst gelden indien en voorzover dit het geval is."

Artikel 13

Lid 2 van artikel 13 van het model reglement wordt gewijzigd en zal luiden als volgt:

"2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame—aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlakken, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, wasgoed en dergelijke, buiten de balkons, zijn niet toegestaan.

Uittreksel, niet de echte akte

Het aanbrengen van rookgasafvoeren (onder andere open haarden, houtkachels, stookplaatsen en dergelijke) of andere voorzieningen die het goed functioneren van de gebalanceerde ventilatie belemmeren zijn niet toegestaan.

Het aanbrengen van een dakterras binnen de daarvoor aangegeven contourlijnen op de splitsingstekening, alsmede het aanbrengen van daklichten en dergelijke, is alleen toegestaan met goedkeuring van de Vereniging van Eigenaars.

Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) , mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden."

Artikel 17

Verwijzend naar lid 4 zijn de appartementsrechten bestemd voor gebruik als staande in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht .

De woonruimten zijn bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik en daarin mag geen handel, nering of bedrijf worden uitgeoefend.

Het is niet toegestaan in de onderhavige appartementsrechten een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel.

De bij de appartementsrechten met balkons zullen uitsluitend als balkons mogen worden gebruikt; hierop zal nimmer een zwaardere belasting aan plantenbakken, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht, dan die, welke het draagvermogen van die balkons overtreft. Tevens zullen op die balkons geen beplanting(en) mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden."

Het is verboden in de kelder brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of doen opslaan.

Artikel 18

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd: "alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwater installatie, alsmede het onderhoud en de vernieuwing daarvan."

Artikel 26

De eerste twee leden worden gewijzigd als volgt:

"1.De eigenaar is verplicht er zorg voor te dragen dat zijn privé-gedeelte niet wordt betrokken door iemand die de overeenkomstig artikel 24 verplicht gestelde verklaring niet getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de overeenkomstig artikel 24 verplicht gestelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd."

Artikel 28

De tekst van lid 1 wordt vervangen door:

Uittreksel, dit is niet de echte akte

"1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Bij verkoop van een woning en/of bedrijfsruimte worden de bijbehorende appartementsrechten van de losse berging, parkeerplaats en motorparkeerplaats aangeboden aan de aspirant koper.

Bij losse verkoop van het appartementsrecht van een losse berging, parkeerplaats en/of motorparkeerplaats worden deze in eerste instantie aangeboden aan de Vereniging van Eigenaars.

Het appartementsrecht van een losse berging, parkeerplaats en/of motorparkeerplaats worden in

tweede instantie aangeboden aan aspirant kopers buiten de Vereniging van Eigenaars, wanneer er geen gegadigden zijn binnen de Vereniging van Eigenaars, die tegen de marktconforme prijzen de appartementsrechten willen overnemen.

Artikel 30

De tekst van de leden 1 en 2 van dit artikel wordt vervangen door:

“1. De vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars Vrijburcht .

2 . De vereniging is gevestigd te Amsterdam.

Artikel 32

Lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

“1. De vereniging vormt een reservefonds ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in arti kel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vij fde lid, dan wel na opheffing van ede splitsing.

De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke" .

Artikel 33

Lid 1 wordt vervangen door:

"De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats.”

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zesenzeventigduizend tweehonderdzestig (76.260)

Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 vermelde breuken.”

Artikel 35

De tekst van dit artikel wordt vervangen door:

Uittreksel, dit is niet de echte akte

"1 . Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt, zullen deze hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door één door hen, als dan niet uit hun midden, schriftelijk aangewezen persoon.

2 . Het worden van lid van de vereniging houdt zo nodig in, de aanwijzing van de vereniging als de persoon ter uitoefening van het stemrecht in de vergadering van de vereniging. "

Artikel 37

Aan lid 1 van dit artikel wordt de volgende zin toegevoegd:

"Wijziging van de akte van splitsing kan plaatsvinden indien een daartoe strekkend besluit is genomen in de vergadering van eigenaars met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het aantal stemmen."

Artikel 41

Waar in dit lid gesproken wordt van "de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen", dient in plaats daarvan gelezen te worden "de door haar gevoerde administratie en haar beheer van de fondsen".

Artikel 44

Het eerste lid wordt vervangen door:

"1. Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de splitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen .

Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het huishoudelijk reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ;
b. het gebruik van de privé—gedeelten;
c. de orde van de vergadering;
d. de instructie aan het bestuur;
e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;
alles voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken .

Artikel 46 wordt toegevoegd, luidende als volgt:

"Artikel 46

Een eigenaar is niet bevoegd om, zonder medewerking van de andere eigenaars, ten behoeve of ten laste van zijn gebruikseenheid een erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting te vestigen, aan te nemen of daarvan afstand te doen."

Onder het hoofd <u>"0 Algemeen"</u> wordt aan het reglement toegevoegd :

"Artikel 47

Alle verwijzingen naar gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen slechts van toepassing zijn voor zover die aanwezig zijn." Onder het hoofd "P. Overgangsbepaling" wordt aan het reglement toegevoegd:

Uittreksel dit is niet de echte akte

“Artikel 48

1. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op heden en eindigt op één en dertig december tweeduizend zes. "

Aan het model reglement wordt toegevoegd een nieuw artikel 49, luidende als volgt:

Artikel 49

1 . Alle geschillen, ook die welke slechts door één van de appartementseigenaars als zodanig worden beschouwd, welke tussen de appartementseigenaars mochten ontstaan betreffende de uitleg van bepalingen van deze akte of in welke- vorm ook terzake van deze splitsing. in appartementsrechten met het daarbij van toepassing verklaarde reglement, zullen alleen en uitsluitend in hoogste ressort worden beslist door drie scheidsrechters, die naar billijkheid zullen recht spreken .

2. Van de scheidsrechters moet ten minste één de titel van meester An de rechten voeren.

3. Ieder der partijen benoemt één scheidsman, die tezamen de derde zullen benoemen.

Indien bij het geschil meer dan twee partijen zijn betrokken en/of indien omtrent de benoeming van de scheidsrechters geen overeenstemming kan worden bereikt, en/of indien de twee reeds benoemde scheidsrechters geen overeenstemming bereiken over de benoeming van de derde scheidsrechter, zullen de drie scheidsrechters, respectievelijk zal de derde scheidsrechter, worden benoemd door de Kantonrechter te Amsterdam.

4. De wijze van behandeling van het geschil zal door de scheidsrechters worden vastgesteld.

De scheidsrechters zullen tevens bepalen wie van de partijen welke gedeelten van de kosten van het geschil zal of zuilen dragen .

5. De scheidsrechters zijn steeds bevoegd — en wanneer dit door partijen éénparig wordt verzocht — verplicht hun uitspraak te geven in de vorm van een bindend advies .

6. De bepalingen in voorgaande artikelen brengen geen wijziging in de bevoegdheid van de appartementseigenaars om:

a. zich te wenden tot de President van de Arrondissementsrechtbank teneinde in kort geding voorlopige voorziening bij voorraad te verkrijgen;
b. de tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen;
c. zich te wenden tot de President van de Arrondissementsrechtbank teneinde een verlof te krijgen tot het leggen van beslagen;
d. aan de burgerlijke rechter een uitspraak te vragen omtrent de vanwaardeverklaring en omtrent verklaringsprocedures, uit de hiervoor bedoelde voortvloeiende; en zich tot de burgerlijke rechter te wenden voor naleving van het bindend advies.

F. BENOEMING EERSTE BESTUUR

Na voormelde splitsing in appartementsrechten tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld bij deze, 'worden als eerste bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars benoemd:

Uittreksel, dit is niet de echte akte

[4 bestuursleden]

Vestiging Erfdienstbaarheid

Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, zulks onder de opschortende voorwaarde dat ten minste één appartement aan een derde in eigendom zal zijn overgedragen, te vestigen de volgende erfdienstbaarheden:

zulks ten laste van alle appartementsrechten In het gehele perceel. te weten:

a. de erfdienstbaarheid om te dulden dat op het dak alleen onderhouds— en schoonmaakwerkzaamheden, zulks voor rekening van de Vereniging van Eigenaars, mogen worden uitgevoerd door daarvoor gecertificeerde bedrijven, welke erfdienstbaarheid niet geldt voor de officiële dakterrassen;

b. de erfdienstbaarheid om te dulden dat de buitenzijde van de ramen, welke niet vanuit de woning binnen een armlengte bereikbaar zijn, alleen door een daarvoor gecertificeerd bedrijf mogen worden schoongehouden; en zulks ten nutte van het appartementsrecht A-2 en ten laste van de overige appartementsrechten:

de erfdienstbaarheid om te dulden dat, zolang het appartementsrecht A-2 in gebruik is als crèche of als kinderdagverblijf, de bruiker/huurder het recht heeft op het gebruik van het volgende;

Begane grond

De L—vormige ruimte aansluitend aan appartementsrecht tot in het midden van de poort en tot aan de keermuur/ hekwerk gelegen aan de binnentuinzijde.

Eerste verdiepinq

De ruimte aansluitend aan appartementsrecht A-2 gelegen aan de binnentuinzijde tot de rand/ reling van de gaanderij, inclusief de buitentrap.

Wanneer het appartementsrecht: A-2 niet meer in gebruik is als crèche of als kinderdagverblijf is het gebruiksrecht voor de gebruiker/ huurder van het appartementsrecht overeenkomstig de aangegeven vette splitsingslijnen van het appartementsrecht A-2.

Volmacht

De gemeente Amsterdam geeft bij dezen onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers ten kantore van Mr A.E. Blom, notaris te Amsterdam, om zonodig namens hen deze akte te rectificeren mocht dit door de Heer Hypotheekbewaarder worden nodig geacht teneinde de inschrijving van deze akte kunnen uitvoeren en voorts in dat verband terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

De comparant verklaarde — voorzover nodig mede namens de bij deze akte betrokken partijen — tijdig tevoren de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarmee in te stemmen.

Alle bij deze akte betrokken natuurlijke personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

----------WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud Van deze akte aan de verschenen persoon en het geven van een toelichting daarop, heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de

Uittreksel, dit is niet de echte akte

gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van deze akte voortvloeien. Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen persoon en mij, notaris ondertekend om tien uur.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. : A.E., Blom.

Uittreksel, dit is niet de echte akte