

1
5131428
40042042
4781293

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(Wittenburgergracht 181, 183, 185 en 187 te Amsterdam)

Op zes mei tweeduizend negen is voor mij, mr. Rien Henk Meppelink, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] te dezen handelende:

1. voor zich,
2. als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van – en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende - **Stichting “Witten”**, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Krom Boomssloot 45 hs, 1011 GR Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34126497,

hierna tezamen ook te noemen: **Gerechtigde**.

De comparante verklaarde:

A. HET GEBOUW MET GROND/VERKRIJGING

De Gerechtigde is eigenaar van:

het winkel-woonhuis (bevattende een winkel op de begane grond en drie afzonderlijke bovenwoningen) met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Wittenburgergracht 181 tot en met 187 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummer 2787, groot zesennegentig centiare,

hierna te noemen: **Gebouw**.

Het Gebouw is door de Gerechtigde verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare Registers te Amsterdam op vijf oktober negentienhonderd negenennegentig in Register Hypotheken 4, deel 16108 nummer 21, van een afschrift van een akte van levering ten titel van koop, op vier oktober negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. E.IJ. Spier, notaris te Amsterdam.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Gebouw zijn aan de Gerechtigde geen bijzondere lasten en beperkingen bekend.

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
SPLITSINGSTEKENING

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Gebouw in

appartementenrechten als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het Gebouw 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 appartementenrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op drieëntwintig december 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: 4395-A. De hiervoor bedoelde tekening is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen onder depotnummer 20081222000027.

D. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Gebouw zal worden gesplitst in de volgende appartementenrechten:

1. het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en in het souterrain, plaatselijk bekend Wittenburgergracht 187 te (1018 ZK) Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 4395-A, appartementsindexnummer 1**, uitmakende het twee/vijfde (2/5^e) onverdeeld aandeel in het gebouw;
2. het appartementenrecht, rechtgevend op de drie afzonderlijke bovenwoningen, gelegen op de eerste, tweede, derde en zolderverdieping, plaatselijk bekend als Wittenburgergracht 181, 183 en 185 te (1018 ZK) Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 4395-A, appartementsindexnummer 2**, uitmakende het drie/vijfde (3/5^e) onverdeeld aandeel in het gebouw;

welke appartementenrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de Gerechtigde, ieder voor de onverdeelde helft.

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

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementenrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementenrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering 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 in de openbare registers van de Dienst voor het

kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in Register Hypotheken 4, deel 19399 nummer 166.

F. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8, lid 1

De aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- voor het appartementsrecht met indexnummer 1:
het twee/vijfde (2/5e) aandeel;
- voor het appartementsrecht met indexnummer 2:
het drie/vijfde (3/5e) aandeel.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor het op de begane grond gelegen privé gedeelte: bedrijfsruimte en voor elk der overige privé gedeelten: woning voor privé-doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars gebouw Wittenburgergracht 181 tot en met 187 te Amsterdam.

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

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vijf (5). Het aantal stemmen dat voor elk appartementsrecht kan worden uitgebracht stemt overeen met de teller van de in artikel 8, lid 1 bedoelde breuken.

G. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

“4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan.

Artikel 21

Toegevoegd wordt een lid 5, luidende:

“5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering respectievelijk conform het huishoudelijk reglement.”

Artikel 22

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

“In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken en bloembakken aan te brengen; het is de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte niet toegestaan lichtbakken aan te brengen.

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 25

Aan lid 1 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 de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte niet toegestaan in de bedrijfsruimte beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin een cafébedrijf of een coffeeshop (handel in soft/harddrugs) uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen of erotiek, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2, van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00), welk bedrag zal worden geïndexeerd zoals in artikel 64 is bepaald.

De eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte dient zich aan de Winkeltijdsluitingswet te houden, doch mag niet later sluiten dan uiterlijk éénentwintig uur.

Het is de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte niet toegestaan overlast te veroorzaken aan de bovenliggende woningen. Indien de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte gebruikt maakt van machines of muziekinstallatie(s), dan dient de ruimte voldoende geïsoleerd te zijn zodat geen overlast veroorzaakt wordt aan de bovenliggende woningen.”

Artikel 42

Lid 3 van dit artikel wordt vervangen door:

“De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord, zowel in als buiten rechte, en in elk geval na een besluit van de vergadering inhoudende instructie om in en buiten rechte op te treden.”.

Toegevoegd wordt een artikel 64, luidende:

“Artikel 64

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van het aanvangsbedrag (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing (B) en de noemer het consumentenprijsindexcijfer voor het jaar tweeduizend (C) ($A \times B/C$ is het nieuwe bedrag). Onder het consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (“CBS”) of de instantie die de werkzaamheden van dat bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijs-index (CPI) reeks voor alle huishoudens, op basis van tweeduizend is honderd (2000=100). Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks voor alle huishoudens op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de

cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat bureau heeft overgenomen of voortgezet. De vaststelling van deze bedragen wordt als besluit van de vergadering aangemerkt; de bedragen kunnen mitsdien bij later besluit van de vergadering worden gewijzigd."

H. SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de splitsing benodigde vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, blijkt een brief van stadsdeel Centrum van de gemeente Amsterdam de dato veertien januari tweeduizend negen.

I. BENOEMING

██████████, voornoemd, wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

J. 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.

Slot

De comparante is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparante opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparante en daarna door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

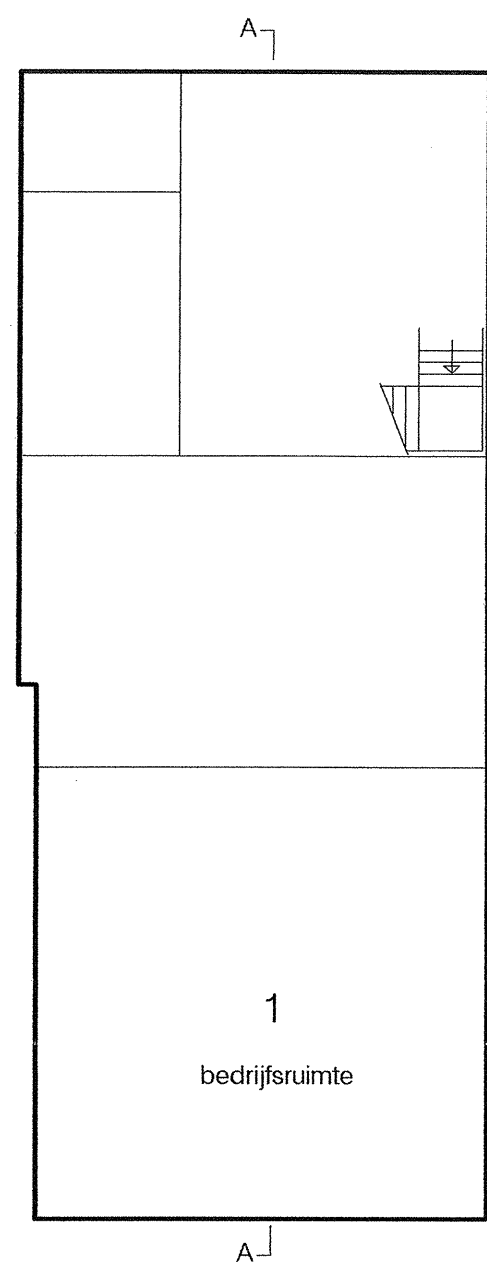
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) R.H. Meppelink

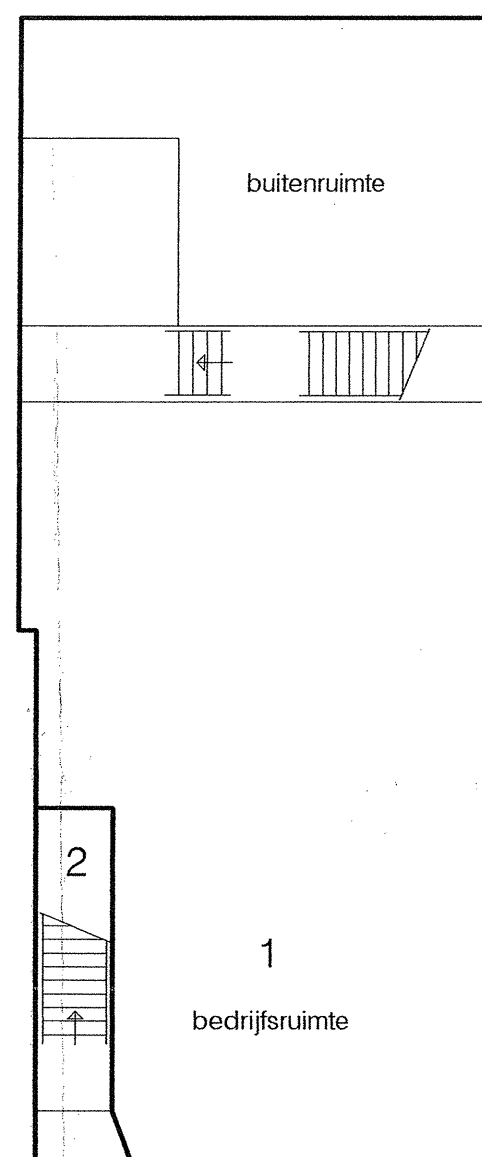
Ondergetekende, mr. Rien Henk Meppelink, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) R.H. Meppelink

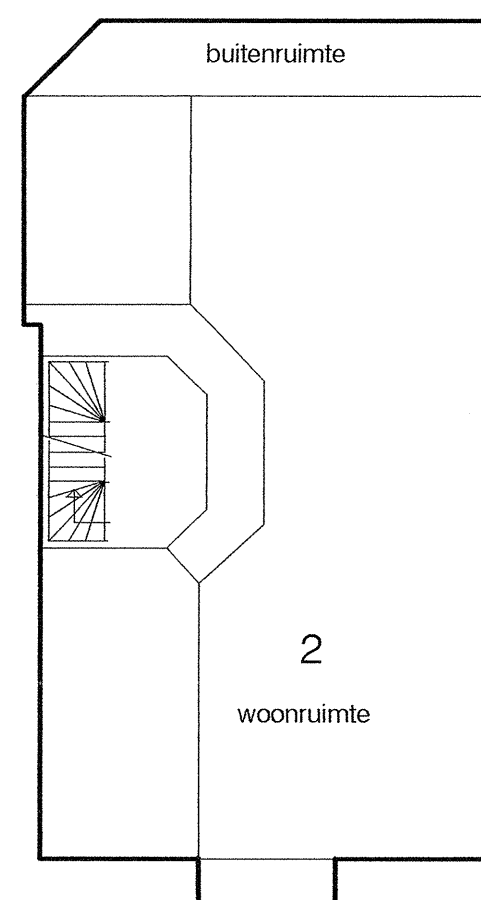
Ondergetekende, mr. Rien Henk Meppelink, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer: 20081222000027 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



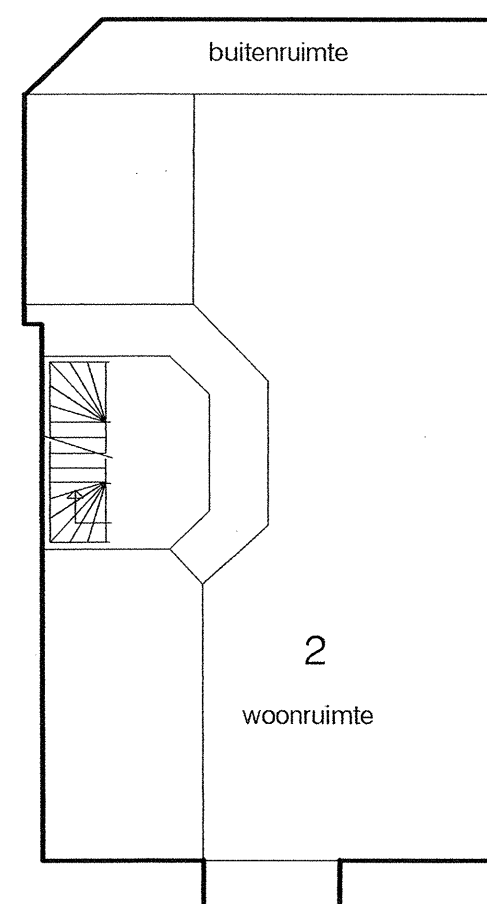
SOUTERRAIN schaal 1 : 100



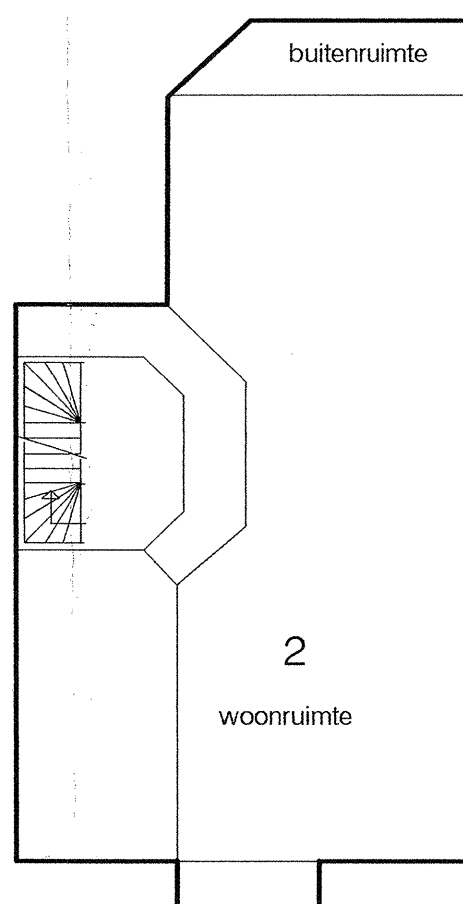
BEGANE GROND schaal 1 : 100



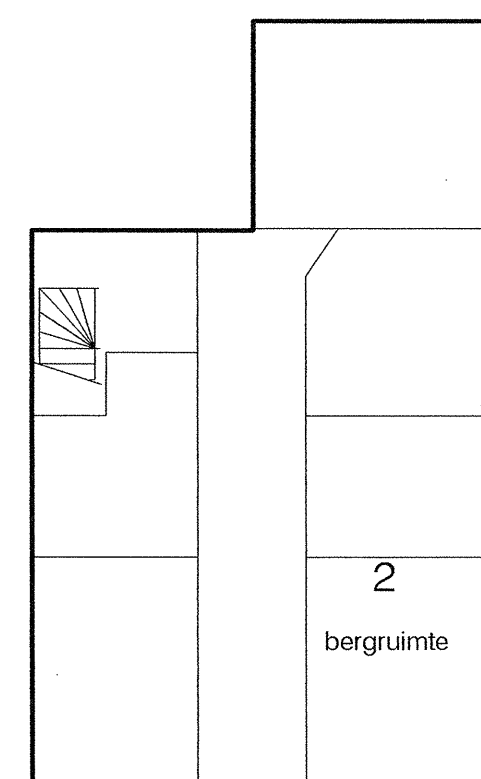
EERSTE VERDIEPING schaal 1 : 100



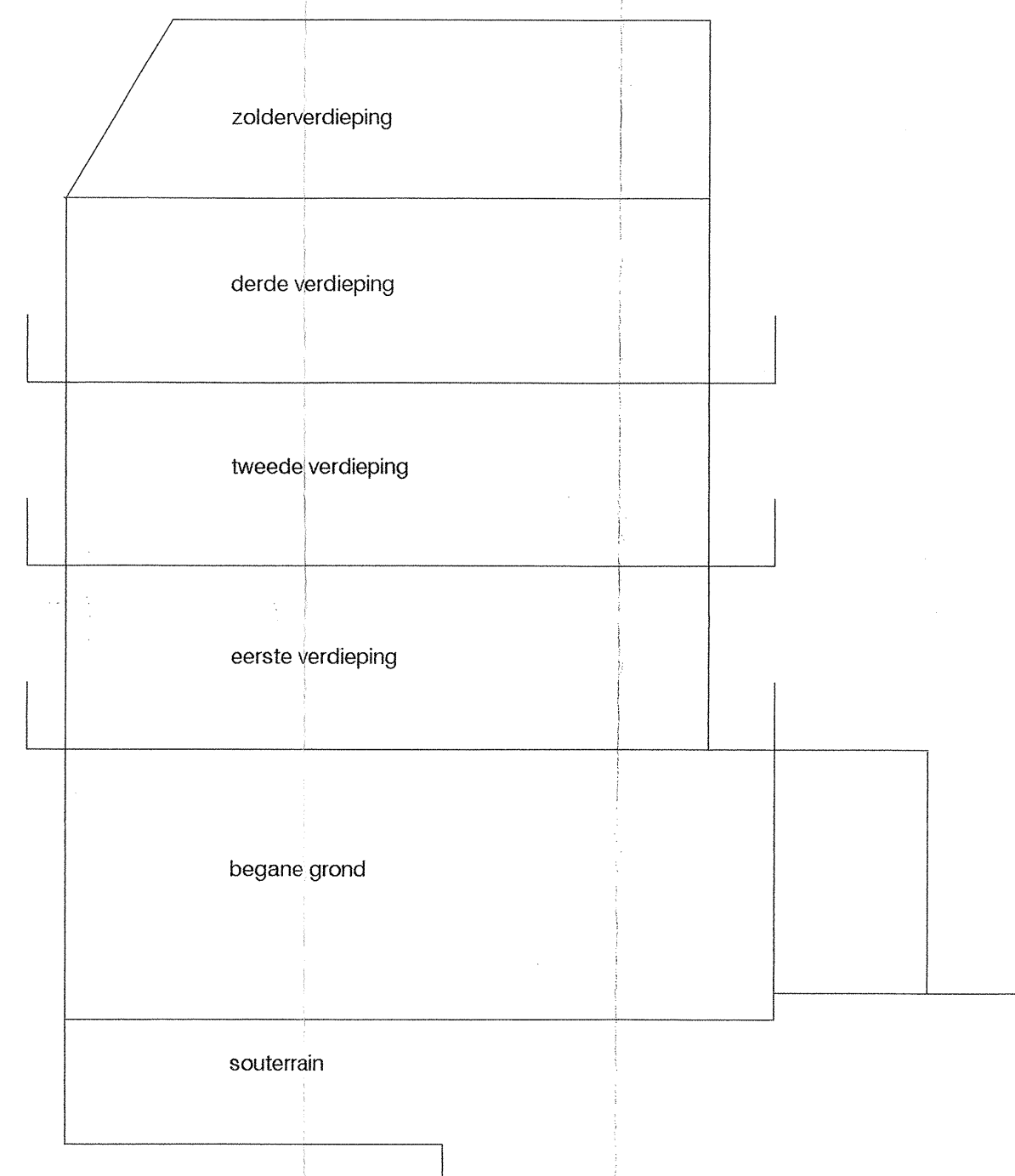
TWEDE VERDIEPING schaal 1 : 100



DERDE VERDIEPING schaal 1 : 100



ZOLDERVERDIEPING schaal 1 : 100



DOORSNEDE A - A schaal 1 : 100

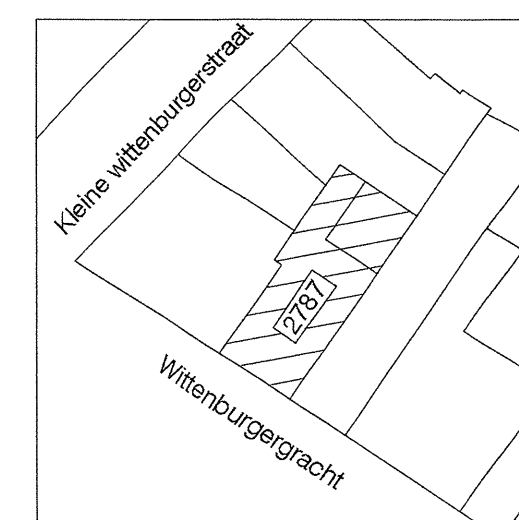
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het perceel
WITTENBURGERGRACHT 181 t/m 187 te AMSTERDAM

K adastaal bekend gemeente AMSTERDAM
Sektie N, nr. 2787

d.d. 12 december 2008 de notaris



[Handwritten signature]



SITUATIE schaal 1 : 500

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 N 4395 A. Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20081222000027
d.d.:23-12-2008
de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 07-05-2009 om 12:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56623 nummer 195.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer D70C6770FAA2870176EA84D26BCA68B3 toebehoort aan Meppelink Rien Henk.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20081222000027.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.