

Kenmerk: 2025.1367.01\WDB\WDB\1

## **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

### **BLOEMGRACHT 24 TE AMSTERDAM**

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Wouter Diederik de Boer, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Hugo Henrik Harleman, notaris gevestigd te Amsterdam:

@

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht - van:

de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1071 RN Amsterdam, Frans van Mierisstraat 101 H) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bloemgracht 24 B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98193112, hierna te noemen: de '**Gerechtigde**'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

#### **A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND**

De Gerechtigde is eigenaar van het gebouw bestaande uit een dubbele benedenwoning en drie (3) bovenwoningen - hierna te noemen het '**Gebouw**' - met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend **Bloemgracht 24 A, 24 B, 24 C en 24 D te 1015 TJ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 3739, groot achtennegentig vierkante meter (98 m<sup>2</sup>).

#### **B. VOORGAANDE VERKRIJGING EN BEZWARING**

1. De Gerechtigde verkreeg de eigendom van het Gebouw met de daarbij behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien september tweeduizend vijftwintig in register 4, deel 92072, nummer 31, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr. A.M. Gerver, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris Harleman.

2. Het Gebouw met bijbehorende grond is bezwaard met een eerste recht van hypotheek ten behoeve van Koppelaar I B.V., gevestigd bij akte van hypotheek op vijftien september tweeduizend vijftwintig verleden voor genoemde toegevoegd notaris Gerver, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 3, deel 90076, nummer 116, welk recht van hypotheek na de onderhavige splitsing komt te rusten op de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

**C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot het Gebouw met de daarbij behorende grond zijn aan de Gerechtigde geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend.

**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 (1) 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 4 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 @ onder depotnummer @ 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: @-A.

**E. SPLITSINGSVERGUNNING**

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet wordt aan deze akte gehecht.

**F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het gebouw, met tuin, plaatselijk bekend **Bloemgracht 24 A te 1015 TJ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **Bloemgracht 24 B te 1015 TJ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met een vanaf het gemeenschappelijke trappenhuis op de tweede verdieping toegankelijke meterkast, plaatselijk bekend **Bloemgracht 24 C te 1015 TJ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3; en
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met entree en trappenhuis op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Bloemgracht 24 D te 1015 TJ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4,

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 modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annexen.

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 72212, nummer 160.

Op de tekst van het genoemde modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld (waarin zoveel mogelijk de daarin vermelde definities gebruikt worden):

#### Artikel 8

Dit Artikel wordt gewijzigd in:

"De Eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand Appartementsrecht in de Gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen:

- de Eigenaar van het Appartementsrecht met index **1**: voor het twee/vijfde (2/5) onverdeeld aandeel;
- de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices **2 tot en met 4**: ieder voor het één/vijfde (1/5) onverdeeld aandeel;"

De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de (bij benadering vastgestelde onderlinge) verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde inpandige Privé-gedeelten.

#### Artikel 10

De eerste zin van Artikel 10.3 wordt gewijzigd in:

"In afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 komen de navolgende schulden en kosten ten laste van de hierna vermelde Eigenaars, in verhouding als hierna vermeld:

- a. De schulden en kosten verbonden aan (dagelijks) onderhoud, reparatie en vernieuwing van de op de begane grond gelegen gemeenschappelijke entree en van het gemeenschappelijke trappenhuis, inclusief de bekleding en verlichting daarvan, alsmede het systeem voor de deuropener, komen voor gelijke rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices 2 tot en met 4."

#### Artikel 24

Het navolgende lid wordt toegevoegd:

"24.6 In afwijking van het in de Artikelen 24.1, 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 4 - mits met inachtneming van het in Artikel 7 van het Reglement bepaalde - bevoegd, zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering en/of het Bestuur, op het platte dak aan de achterzijde van het Gebouw ter hoogte van de vierde verdieping, te hebben en te houden, alsmede om voorzieningen te realiseren ten behoeve van de bereikbaarheid daarvan, bijvoorbeeld via een deur in de gevel van de vierde verdieping van het Gebouw. Artikel 24.2 is van overeenkomstige toepassing. Onder schade als bedoeld in dat Artikel wordt mede begrepen schade aan het dak, inclusief dakbedekking en dakconstructie.

Terzake het dakterras geldt voorts het bepaalde in de Artikelen 30.6 en 33.2.

In afwijking van het bepaalde in Artikel 21.1 mag die Eigenaar het dakterras exclusief gebruiken."

#### Artikel 27

De eerste zin van Artikel 27.1 wordt gewijzigd in:

"Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor elk van de Privé-gedeelten: woning voor privédoeleinden."

Artikel 27.2 onder b wordt gewijzigd in:

"b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen, noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Daaronder is onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan, ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In aanvulling op vorenstaande geldt dat de Vereniging toestemming kan verlenen voor een gebruik als hiervoor bedoeld, mits de Vereniging een Huishoudelijk Reglement heeft vastgesteld waarin duidelijk is omschreven welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn. Zulks laat onverlet dat het betreffende gebruik niet in strijd mag zijn met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden."

Aan Artikel 27.2 wordt toegevoegd:

"e. 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.

f. Het is niet toegestaan om honden en/of katten te houden."

#### Artikel 30

Aan Artikel 30.3 wordt toegevoegd:

"De Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4 is verplicht de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 3 toegang te verlenen tot de hijsbalk welke via zijn Privé-gedeelten bereikbaar is. Het gebruik van de hijsbalk dient in goed overleg en op de voor de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4 minst bezwarende wijze plaats te vinden. Voorts heeft de Eigenaar/Gebruiker die de hijsbalk wenst te gebruiken de plicht dit tenminste één (1) week tevoren schriftelijk te melden aan de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4.

Indien en voor zover bij het gebruik van de hijsbalk schade wordt veroorzaakt aan de Privé-gedeelten van het Appartementsrecht met index 4, dan is de Eigenaar/Gebruiker die gebruik maakt van de hijsbalk (dan wel door hem ingeschakelde derden) aansprakelijk voor die schade en dient hij deze schade voor zijn rekening en risico, op eerste verzoek van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 4, te vergoeden en/of te (doen) herstellen. Ook schade aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken komt voor rekening van de Eigenaar/Gebruiker die van de hijsbalk gebruik maakt."

#### Artikel 46

Artikel 46.2 wordt gewijzigd in:

"46.2 De Vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars Bloemgracht 24 te Amsterdam.

Het gedeelte van de naam 'Vereniging van Eigenaars' mag worden afgekort tot 'V.v.E.'.

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

#### Artikel 51

De eerste zin van Artikel 51.2 wordt gewijzigd in:

"Het maximum aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vijf (5). Iedere Eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand Appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in Artikel 8 vermelde breuken."

#### Artikel 69


De tekst van dit Artikel wordt voorafgegaan door "69.1" en daaraan wordt het volgende lid toegevoegd:

"69.2 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, wordt bij deze de Gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde Vereniging van Eigenaars benoemd.

#### **I. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

Van de toestemming voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten van de hiervoor onder B. vermelde hypotheekhouder blijkt uit een aan deze akte te hechten .

#### **J. WOONPLAATS**

De Gerechtigde kiest voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT**

De comparant, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het aan mij, notaris, getoonde legitimatiebewijs, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

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

om

Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en

heb hem daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparant tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparant 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 comparant en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.