

350

116

Kantoor: <b>AMSTERDAM</b>	Tijdstip van aanbidding: <b>25-MRT-1993 14:06</b>	De gewaardeerde van het Kadaster en de Openbare Registers. <i>[Handwritten Signature]</i> <b>2. Klasse</b>	11423 9 40
Aantekeningert:			met <del>11423</del> <del>sonder</del> <b>16</b> <b>02</b>

733325

06  
Hyp. 4

1

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

R 29.950  
 Heden, vijf en twintig maart negentienhonderd drie en negentig, verscheen voor mij, Mr Antonius Lodewijk Maria Schulte, notaris ter standplaats Amsterdam: -----  
 de heer Hendrik Geert Battjes, vennootschapsdirecteur, wonende te 1018 DA Amsterdam, Plantage Middenlaan 3, geboren te Winschoten op twaalf april negentienhonderd vijf en dertig, gehuwd, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de te 1016 HP Amsterdam, Prinsengracht 483, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Architektengroep Loerakker Rijnbouwt Ruijssegraats Herriks B.V. en als zodanig genoemde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende. -----  
 De komparant, handelende als gemeld, verklaarde: -----

**VOORGAANDE TITEL** -----  
 A. Genoemde vennootschap heeft door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op drie juli negentienhonderd een en negentig in register 4, deel 10547 nummer 42, van het afschrift van een akte van transport, inhoudende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht ontbinding van die overeenkomst te vorderen, diezelfde dag verleden voor een plaatsvervanger van notaris Mr. R.J.P. Blokhuis ter standplaats Amsterdam, de eigendom verkregen van: -----  
**OMSCHRIJVING REGISTERGOED** -----  
 - het grachtenpand met ondergrond en verder toebe-  
 - horen, staande en gelegen te Amsterdam aan de ---  
 - Keizersgracht 378, thans kadastraal bekend ge-  
 - meente Amsterdam sectie E nummer 9513, groot ---  
 - vier are zeven en negentig centiare. -----

**LASTEN EN BEPERKINGEN** -----  
 B. Ten aanzien van het gebouw zijn aan de komparant, -- handelende als gemeld, geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen van civielrechtelijke aard bekend, anders dan die, gevestigd bij gemelde titel van aankomst, woordelijk luidende: -----  
 "De heer F.J. Phaff voornoemd, ter zake van het vestigen van na te melden erfdienstbaarheid handelend "voor zich in zijn hoedanigheid van eigenaar van het "pand staande en gelegen aan de achterzijde van het

"verkochte, aan de Prinsengracht 485/487 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E nummer 9512 en koper verklaren bij deze te vestigen ten behoeve van het verkochte en ten laste van voormeld perceel E 9512 de arfdienstbaarheid van afvoer door middel van riolering, van de toiletgroepen zich bevindende aan de achterzijde van het verkochte op de eerste en tweede etage en lozing op de riolering van voormeld pand Prinsengracht 485/487. -----

"De kosten van het (onder)houden van het gedeelte van de rioleringsleiding, dat in bovengenoemde zin in gemeenschappelijk gebruik is, zullen door de heer F.J. Phaff voornoemd en koper ieder voor de helft worden gedragen." -----

#### SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

C. De komparant, handelende als gemeld, heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek van het gebouw, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, en de oprichting van een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek. -----

Deze akte is gehecht een uit één blad bestaande tekening, waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 1 tot en met 3 aangegeven, gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op het uitsluitend gebruik van na te melden appartementsrechten is begrepen. -----

Op evenbedoelde tekening heeft de bewaarder van het kantoor van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeventien maart negentienhonderd drie en negentig een verklaring gesteld dat voor het in de splitsing te betrekken gebouw de komplexaanduiding is 9918 A. -----

#### OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN -----

D. De eigendom van het gebouw zal omvatten de volgende drie appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten, sanitaire ruimten, entree's en trappenhuis op de

3

eerste- en tweede verdieping van gemeld grachtenpand, alsmede op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, de bedrijfsruimte op de vierde verdieping en de zolder met vide op de vijfde verdieping van dat grachtenpand, plaatselijk bekend Keizersgracht 378-boven te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie E komplexaanduiding 9918 A, appartementsindex 1; -----

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten met de daarbij behorende entree/gang en toilet, alsmede op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met trap en het dak op het eerste-verdieping-niveau, alsmede van het dak op het tweede-verdieping-niveau van gemeld grachtenpand, plaatselijk bekend Keizersgracht 378-huur te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie E komplexaanduiding 9918 A, appartementsindex 2; -----
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten met gang en trap op de beganegrondverdieping van gemeld grachtenpand met de daarbij behorende gedeeltelijke trapruimte op de eerste verdieping van gemeld grachtenpand, plaatselijk bekend Keizersgracht 378-huis/links te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie E komplexaanduiding 9918 A, appartementsindex 3, in welk appartementsrecht zich bevinden de energiemeterkasten met betrekking tot dit appartementsrecht en met betrekking tot die van het appartementsrecht met de index 1; -----

**REGLEMENT** -----

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

Ten deze worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke

Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht januari daarna in deel 10.777 nummer 49, en aanzien van welke tekst de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen bij deze worden vastgesteld: -----

Artikel 2. -----

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de volgende breukdelen: -----

- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 voor het negenhonderdvijfentwintig/eenduizendvierhonderdzestigste (925/1460) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 2 voor het driehonderdvijfendertig/eenduizendvierhonderdzestigste (335/1460) gedeelte; en
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 3 voor het tweehonderd/eenduizendvierhonderdzestigste (200/1460) gedeelte. -----

Aan lid 3 van dit artikel wordt toegevoegd: -----

"Zolang het appartementsrecht met de index 3 feitelijk, konform de thans bestaande situatie, niet op het gemeenschappelijke riool loost, vervalt de verplichting van de eigenaar van dit appartementsrecht om bij te dragen in de schulden en kosten met betrekking tot deze riolering en deze schulden en kosten zijn, in evenredigheid van de in het eerste lid bedoelde breukdelen, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2; -----

evenzo zijn de gemeenschappelijke schulden en kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke entree-ruimte op de begane-grond-verdieping van het gebouw niet mede voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met de index 3, maar deze schulden en kosten zijn, in evenredigheid van de in het eerste lid bedoelde breukdelen, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2. -----

Artikel 3. -----

Toegevoegd wordt lid k luidende als volgt: -----

"k. onder de sub j bedoelde schulden en kosten

5

worden nimmer begrepen de schulden en kosten gemaakt in verband met het dak inclusief glaskappen en eventuele dakterrassen, zich bevindende op het eerste, respektievelijk tweede, verdiepingniveau van gemeld grachtenpand, behorende tot het privé-gedeelte van de eigenaar van het appartementsrecht met de index 2."

Artikel 5. -----  
De datum als bedoeld in lid 2 is heden. -----

Artikel 9. -----  
Toegevoegd worden de leden 3, 4 en 5, luidende als volgt: -----

"3. In afwijking van lid 1.b. van dit artikel gelat echter het navolgende: -----

De eigendom van - en de onderhoudskosten, respektievelijk energiekosten - de volgende onderdelen zijn niet gemeenschappelijk, maar behoren aan - en zijn respektievelijk voor rekening van - de betreffende appartements-eigenaar, te weten: -----

- 1° centrale verwarmingsinstallatie's; -----
  - 2° gasinstallatie's; -----
  - 3° elektrische installatie's; en -----
  - 4° centrale antenne-installatie's, -----
- alles behoudens bepaalde onderdelen van evenbedoelde installatie's, voorzover die onderdelen kennelijk wél gemeenschappelijk zijn. -----

4. Alle bepalingen in dit reglement, betrekking hebbende op installaties, die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen gelden indien en voorzover dit het geval is. -----

5. De eigenaar van het appartementsrecht met de index 2 dient er voor zorg te dragen dat het tot zijn privégedeelte behorende dak voldoet en blijft voldoen aan de van overheidswege vastgestelde voorschriften dienaangaande en hij heeft het recht zijn platte daken (konform aangehechte tekening, waarin vermeld nummer 2) als dakterras(sen) te gaan gebruiken; onder plat dak dient hier te worden verstaan de platte daken inclusief glaskappen en eventuele dakterrassen. -----

Voorts is de eigenaar van het appartementsrecht met de index 2 gehouden tot een zodanig onderhoud van dit dak, dat de eigenaren van de overige appartementsrechten hun eigendomsrechten en gebruiksrechten

redelijk kunnen uitoefenen en de eigenaar van het appartementsrecht met de index 2 is voorts gehouden:

- tot een zodanig gebruik van dit dak, dat hij de eigenaren van de overige appartementsrechten - geen onredelijke hinder toebrengt; -----
- de eigenaren van de overige appartementsrechten toegang tot dit dak toe te staan, uitsluitend ingeval dit - naar het oordeel van de eigenaren van die overige appartementsrechten - noodzakelijk is ingeval van reiniging, onderhoud, reparatie en/of vernieuwing van aan dit dak grenzende ramen en kozijnen; alsmede: -----
- er voor zorg te dragen dat het uitzicht vanuit het appartementsrecht met de index 1 op dit dak, konform de thans bestaande situatie, niet wordt belemmerd." -----

Artikel 15. -----

Dit artikel wordt uitgebreid met de volgende volzin:  
 "Met volledige inachtneming van het in de vorige volzin bepaalde echter, zijn alle kosten van onderhoud, reparatie en/of vernieuwing van kozijnen, ramen en deuren, zich bevindende in de gevels van het gebouw, geheel ten laste - en voor rekening van - de eigenaar van het appartementsrecht dat daarvan het uitsluitend gebruiksrecht heeft, behoudens indien en voorzover veroorzaakt door constructieve gebreken aan het kasko, zoals metselwerk-scheuren en verzakkingen." -----

Artikel 17. -----

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in: -----

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming, te weten: -----

- voor het appartementsrecht met de index 1: bedrijfsruimte met zelfstandige woning; en -----
- voor de appartementsrechten met de indici 2 en 3: bedrijfsruimte, -----

met dien verstande dat het nimmer is toegestaan in de privé-gedeelten: -----

- beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen en/of daarin een nachtclub of een horecabedrijf te hebben; -
- overige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen welke aan de overige appar-

tementsrechten geluidshinder kan toebrengen. -----

**Artikel 18.** -----

Lid 4 van dit artikel wordt uitgebreid met de volgende twee volzinnen, te weten: -----

- a. uitsluitend met betrekking tot de energiemeterkast, zich bevindende in het appartementsrecht met de index 3 en betrekking hebbende op het appartementsrecht met de index 1, als volgt: -----  
 "De eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 heeft het recht op toegang tot de energiemeterkast, zich bevindende in het appartementsrecht met de index 3, welk recht - behoudens in geval van nood - uitgeoefend dient te worden op normale kantoorwerkdagen, tussen acht uur en achttien uur; ingeval er zich omstandigheden voordoen die het noodzakelijk maken dat het recht op een ander tijdstip wordt uitgeoefend, vervalt vorengemelde tijdbepaling en heeft de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 te allen tijde gemeld recht op toegang."; en -----
- b. uitsluitend met betrekking tot de branddeur, zich bevindende op de eerste verdieping van het gebouw, behorende bij het appartementsrecht met de index 3 en op die verdieping de grens vormende tussen de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 3, als volgt: -----  
 "De eigenaar van het appartementsrecht met de index 3 heeft ingeval van nood te allen tijde het recht via de tot zijn appartementsrecht behorende brandtrap te vluchten naar de aangrenzende trap, behorende bij het appartementsrecht met de index 1, in verband waarmee de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 verplicht is er voor zorg te dragen dat de toegang tot die trap via gemelde branddeur te allen tijde mogelijk is, zonder dat zich voor die branddeur aan de zijde van het appartementsrecht met de index 1 enig obstakel bevindt." -----
- Artikel 28.** -----
- In lid 3 worden de woorden: "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" vervangen door de woorden: "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid". ---

**Artikel 30.** -----

De eerste twee leden worden vervangen door: -----

1. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars van het gebouw Keizersgracht 378 te Amsterdam". -----

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

**Artikel 31.** -----

Lid 1 wordt vervangen door: -----

"De vergadering van eigenaars wordt gehouden binnen de gemeente Amsterdam, op een door het bestuur vast te stellen plaats." -----

De tweede zin van lid 5 zal luiden als volgt: -----

"De eerste voorzitter wordt benoemd in de eerste vergadering van eigenaars." -----

**Artikel 34.** -----

Lid 2 wordt vervangen door: -----

"Het maximum totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt veertien, verdeeld als volgt: -----

- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 brengt voor het te zijnen name staand appartementsrecht negen stemmen uit; -----

- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 2 brengt voor het te zijnen name staand appartementsrecht drie stemmen uit; en -----

- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 3 brengt voor het te zijnen name staand appartementsrecht twee stemmen uit. -----

**Artikel 26 van annex 1.** -----

In lid 1, tweede zin, worden de woorden: "te betalen bedrag" vervangen door de woorden: "te bepalen bedrag". -----

**EERSTE BESTUUR** -----

F. Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld tot eerste en enig bestuurder als bedoeld in voormeld reglement aan te wijzen: de heer Hendrik Geert Battjes, voornoemd. -----

**SLOTVERKLARINGEN** -----

Tenslotte verklaarde de komparant, handelende als gemeld, dat voor de voormelde splitsing in appartementsrechten geen toestemming van overheidswege nodig is, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk van -----



Vervoigblad Hyp. 3 en 4

9

de gemeente Amsterdam de dato tien december negentien-  
honderd twee en negentig. -----  
De komparant is mij, notaris, bekend. -----  
WAARVAN AKTE, in minnut is verleden te Amsterdam op de  
datum in het hoofd dezer akte vermeld, om elf uur ----  
dertig minuten (11.30 uur). -----  
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de  
komparant heeft de komparant verklaard van de inhoud  
van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige  
voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----  
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door  
de komparant en mij, notaris, ondertekend. -----  
(Getekend) H.G.Battjes, A.Schulte. -----

VOOR AFSCHRIFT

w.g. A. Schulte

ONDERGETEKENDE Meester Antonius Lodewijk Maria Schulte, notaris ter standplaats Amster-  
dam, woonende te Amstelveen, verklaart conform het bepaalde in art. 56h van de Woningwet, dat  
bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met artikel 56a eerste lid van de Woning-  
wet.

Amsterdam, 25 maart 1993

w.g. A. Schulte.

ONDERGETEKENDE Meester Antonius Lodewijk Maria Schulte, notaris ter standplaats Amster-  
dam, woonende te Amstelveen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tergelijker-  
tijd ter beschrijving aangeboden stuk.

Amsterdam, 25 maart 1993

