



afschrift van een akte houdende

**SPLITSING IN**

**APPARTEMENTSRECHTEN**

*Vespuccistraat 97*

*te Amsterdam*

Akte de dato 12 november 2010

verleden voor mr. A. Buma,

notaris te Amsterdam



**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Heden, twaalf november tweeduizend tien, verscheen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te —  
Amsterdam: \_\_\_\_\_

de heer mr. Herbert Jan Kemme, werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 te —  
Amsterdam, geboren te Amsterdam op twee december negentienhonderd zevenenzeventig, —  
zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4142144700, uitgegeven te Amsterdam op —  
negenentwintig juli tweeduizend tien, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde - —  
blijkens twee (2) notariële akten van volmacht, op eenentwintig januari tweeduizend tien —  
verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Buma - van: \_\_\_\_\_

- a. de heer mr. Mehmet Faruk Kinran, wonende te 6994 AE De Steeg, Hoofdstraat 12, —  
geboren te Rheden op veertien november negentienhonderd zeventig, zich legitimerende —  
met zijn identiteitskaart met nummer ILJ7F3P00, uitgegeven te Rheden op tweeëntwintig —  
januari tweeduizend negen, gehuwd, bij het verstrekken van die machtiging onder meer —  
handelende in iedere hoedanigheid die hij ten tijde van de volmachtverlening had of te —  
eniger tijd zou krijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid van bestuurder van de —  
statutair te Oosterbeek, gemeente Renkum (feitelijk adres: Utrechtseweg 181, 6862 AJ —  
Oosterbeek) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RVG —  
Holding B.V., sedert één mei tweeduizend ingeschreven in het handelsregister beheerd —  
door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 09112711, —  
welke besloten vennootschap op grond van het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig —  
wordt vertegenwoordigd door twee (2) gezamenlijke handelende bestuurders; \_\_\_\_\_
- b. de heer Theodorus Hendricus Johannes Maria Jansen, wonende te 6991 JP Rheden, —  
Brinkweg 36, geboren te Rheden op dertien mei negentienhonderd vijfenvijftig, zich —



legitimerende met zijn paspoort met nummer IN34KC9L4, uitgegeven te Rheden op \_\_\_\_\_  
zevenentwintig februari tweeduizend acht, gehuwd, bij het verstrekken van die \_\_\_\_\_  
machtiging onder meer handelende in iedere hoedanigheid die hij ten tijde van de \_\_\_\_\_  
volmachtverlening had of te eniger tijd zou krijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid \_\_\_\_\_  
van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te Rozendaal \_\_\_\_\_  
(feitelijk adres: Ratio 16, 6921 RW Duiven) gevestigde besloten vennootschap met \_\_\_\_\_  
beperkte aansprakelijkheid Th. Jansen Beheer B.V., sedert vijftien april negentienhonderd \_\_\_\_\_  
zesennegentig ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van \_\_\_\_\_  
Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 09090922, welke besloten \_\_\_\_\_  
vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van bestuurder van RVG Holding \_\_\_\_\_  
B.V., voornoemd, \_\_\_\_\_  
zodat RVG Holding B.V., voornoemd, op grond van het bepaalde in haar statuten te dezen \_\_\_\_\_  
rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd, handelende RVG Holding B.V., voornoemd, te dezen in \_\_\_\_\_  
haar hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te  
Oosterbeek, gemeente Renkum (feitelijk adres: Utrechtseweg 181, 6862 AJ Oosterbeek) \_\_\_\_\_  
gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RVG Woningen B.V., \_\_\_\_\_  
sedert achtentwintig oktober tweeduizend drie ingeschreven in het handelsregister beheerd \_\_\_\_\_  
door de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 09138464, welke \_\_\_\_\_  
besloten vennootschap op haar beurt te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig \_\_\_\_\_  
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te Oosterbeek, gemeente Renkum \_\_\_\_\_  
(feitelijk adres: Utrechtseweg 181, 6862 AJ Oosterbeek) gevestigde besloten vennootschap \_\_\_\_\_  
met beperkte aansprakelijkheid: **RVG Woningontwikkeling B.V.**, sedert elf oktober \_\_\_\_\_  
tweeduizend zes ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel \_\_\_\_\_  
voor Centraal Gelderland onder nummer 09164442, \_\_\_\_\_  
RVG Woningontwikkeling B.V., voornoemd, hierna te noemen: '**gerechtigde**'. \_\_\_\_\_  
De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: \_\_\_\_\_

**A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND** \_\_\_\_\_

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw, bestaande uit vier (4) woningen - hierna te \_\_\_\_\_  
noemen het '**gebouw**' - met de daarbij behorende grond en tuin, plaatselijk bekend 1056 -  
SK Amsterdam als Vespuccistraat 97, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, \_\_\_\_\_  
nummer 1361, groot één are twintig centiare. \_\_\_\_\_





De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond en -  
tuin - tezamen met een ander registergoed - door de inschrijving ten kantore van de —  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien januari tweeduizend acht -  
in register 4, deel 53940, nummer 67, van een afschrift van een akte van levering, —  
houdende kwijting voor de betaling van de koopsom alsmede de constatering dat het —  
bepaalde in artikel 2:204 c van het Burgerlijk Wetboek toepassing mist, op diezelfde dag —  
verleden voor een waarnemer van mr. M.J.A. Laenen, notaris te Amsterdam. —

**B. KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond is aan de gerechtigde het—  
volgende kettingbeding bekend, zoals vermeld in de voormelde akte van levering, waarin -  
onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende: —

*"LASTEN EN BEPERKINGEN* —

*Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en 6 uitdrukkelijk—  
aanvaard: —*

*de navolgende lasten en beperkingen, welke voorkomen in voormelde titel van aankomst, -  
waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende: —*

*k. Er zijn geen erfdienstbaarheden. —*

*l. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen. —*

*m. Er behoeven aan koper geen andere persoonlijke verplichtingen bij wijze van —  
kettingbeding te worden opgelegd dan die welke worden bedoeld in voormelde titel —  
van aankomst, te weten een akte van levering, overgeschreven ten kantore van de —  
Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeven —  
augustus negentienhonderd tweeënzeventig in register 4 deel 4685 nummer 45, —  
waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende als volgt: —*

*"Voor het bestaan van verplichtingen als hiervoor bedoeld, worden (lees: wordt) ten —  
deze vermeld, dat van toepassing zijn enige bijzondere bepalingen opgelegd door de —  
gemeente Amsterdam bij aanvaarding van wegen en voortuinen tussen de —  
Postjeswetering en het Kattegat." —*

**C. HYPOTHECAIRE BELASTING**

Het gebouw en de daarbij behorende grond zijn heden niet anders belast dan met een—  
recht van eerste hypotheek ten behoeve van de statutair te Utrecht (feitelijk adres: —



Leidseveer 50, 3511 SB Utrecht, postadres: Postbus 2244, 3500 GE Utrecht) gevestigde —  
naamloze vennootschap: FGH Bank N.V., blijkens een akte van geldlening met —  
hypotheekstelling op achttien januari tweeduizend acht verleden voor genoemde notaris —  
Buma, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op —  
diezelfde dag in register 3, deel 55271, nummer 177. —

**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 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 vijftentwintig —  
augustus tweeduizend tien onder depotnummer 20100824000272 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: —  
3560-A. —

**E. SPLITSINGSVERGUNNING** —

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden, vergunning van —  
Stadsdeel West van de Gemeente Amsterdam (met kenmerk J07/6540 BWT 2009) als —  
bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, is aan deze akte gehecht. —

**F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN** —

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende vier (4) —  
appartementsrechten: —

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning —





- gelegen op de begane grond van het gebouw, met achtergelegen tuin en schuur, —  
plaatselijk bekend te 1056 SK Amsterdam als Vespuccistraat 97-huis, kadastraal —  
bekend gemeente Sloten, sectie L, complexaanduiding 3560-A, appartementsindex 1;—
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —  
balkon gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1056 —  
SK Amsterdam als Vespuccistraat 97-I, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, —  
complexaanduiding 3560-A, appartementsindex 2; —
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —  
balkon gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1056 —  
SK Amsterdam als Vespuccistraat 97-II, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, —  
complexaanduiding 3560-A, appartementsindex 3; —
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —  
balkon gelegen op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1056 —  
SK Amsterdam als Vespuccistraat 97-III, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, —  
complexaanduiding 3560-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 model- —  
reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële —  
Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex. —

Dit model-reglement 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 destijds te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in \_\_\_\_\_  
register 4, deel 19399, nummer 166. \_\_\_\_\_  
Op de tekst van het genoemde model-reglement worden hierbij de navolgende \_\_\_\_\_  
aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld: \_\_\_\_\_

Artikel 8. \_\_\_\_\_

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

- voor het appartementsrecht met index 1: het onverdeeld vijfenzestig/tweehonderd —  
drieënzestigste (65/263e) aandeel; \_\_\_\_\_
- voor het appartementsrecht met index 2: het onverdeeld zesenzestig/tweehonderd —  
drieënzestigste (66/263e) aandeel; \_\_\_\_\_
- voor het appartementsrecht met index 3: het onverdeeld zesenzestig/tweehonderd —  
drieënzestigste (66/263e) aandeel; \_\_\_\_\_
- voor het appartementsrecht met index 4: het onverdeeld zesenzestig/tweehonderd —  
drieënzestigste (66/263e) aandeel. \_\_\_\_\_

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in \_\_\_\_\_  
oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening —  
die aan deze akte wordt gehecht. \_\_\_\_\_

Toegevoegd wordt een extra lid luidende: \_\_\_\_\_

“5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, \_\_\_\_\_  
reparatie, vernieuwing en verlichting van het trappenhuis uitsluitend komen ten laste  
van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken).” \_\_\_\_\_

Artikel 21 \_\_\_\_\_

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd: \_\_\_\_\_

“5. Het is niet toegestaan om rijwielen, scooters, brommers en/of motorfietsen tegen de —  
voorgevel van het gebouw en/of het raam aan de voorzijde van de woning gelegen —  
op de begane grond te plaatsen.” \_\_\_\_\_

Artikel 22 \_\_\_\_\_

Toegevoegd wordt een lid 4, luidende: \_\_\_\_\_

“4. Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 toegestaan om op het dak —  
van het gebouw een terras te realiseren. Aanleg, onderhoud, reparatie en \_\_\_\_\_





vernieuwing van het dakterras dienen te geschieden conform de eisen en - voor —  
zoveel nodig - met toestemming van de Bouw- en Woningdienst en Grondzaken van —  
Stadsdeel West van de Gemeente Amsterdam. —

De kosten van aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras, —  
alsmede van de constructie van het dak voor zover daarop is gelegen voormeld —  
dakterras en alle extra kosten van gemeld gebruik van het (gedeelte van het) dak als —  
dakterras, komen geheel ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met —  
index 4, evenals de eventuele kosten verbonden aan (herstel van) de waterkerende —  
lagen, ontstaan als gevolg van het gebruik van het (gedeelte van het) dak als —  
dakterras. —

Tevens is de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 tegenover de andere —  
eigenaren aansprakelijk voor alle eventuele schade ontstaan door gemeld gebruik —  
van het (gedeelte van het) dak als dakterras. —

Het normale onderhoud aan het dak verbonden alsmede herstel van schade aan het —  
dak, ontstaan als gevolg van andere oorzaken, niet zijnde het gevolg van het —  
vorenstaande (zoals weersinvloeden en/of slijtage) is en blijft voor rekening van de —  
gezamenlijke eigenaars.” —

#### Artikel 25. —

De eerste zin van lid 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 privé-doeleinden. —

Het is toegestaan, mits met in acht neming van de gemeentelijke bepalingen terzake, —  
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 28 —

Aan lid 3 worden de volgende zinnen toegevoegd: —



"Onder verwijzing naar het hiervoor bepaalde, is de eigenaar/gebruiker van het \_\_\_\_\_  
appartementenrecht met index 4 verplicht de eigenaren van de overige \_\_\_\_\_  
appartementenrechten desgewenst toegang tot de tot het appartementenrecht met index 4 –  
behorende hijsbalk te verlenen. \_\_\_\_\_

Het gebruik van de hijsbalk dient in goed overleg en op de voor de eigenaar/gebruiker van  
het appartementenrecht met index 4 minst bezwarende wijze plaats te vinden." \_\_\_\_\_

Artikel 42. \_\_\_\_\_

Lid 2 wordt vervangen door: \_\_\_\_\_

"2. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw Vespuccistraat 97 te \_\_\_\_\_  
Amsterdam". \_\_\_\_\_

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

Artikel 47. \_\_\_\_\_

Lid 2 wordt vervangen door: \_\_\_\_\_

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vier (4). \_\_\_\_\_

Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementenrecht één (1) stem \_\_\_\_\_  
uit." \_\_\_\_\_

Artikel 50 \_\_\_\_\_

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd: \_\_\_\_\_

"4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid door staking van \_\_\_\_\_  
stemmen werd verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die \_\_\_\_\_  
vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling \_\_\_\_\_  
overleg of door de Kantonrechter op eerste verzoek van één der eigenaars indien \_\_\_\_\_  
voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de \_\_\_\_\_  
desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang \_\_\_\_\_  
der gemeenschap dan wel de vereniging is. \_\_\_\_\_

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten \_\_\_\_\_  
verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter \_\_\_\_\_  
komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel. \_\_\_\_\_

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen \_\_\_\_\_  
zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden \_\_\_\_\_  
voldaan." \_\_\_\_\_





Artikel 52 \_\_\_\_\_

De breuken 'twee/derde' worden gelezen als 'drie/vierde'. \_\_\_\_\_

Artikel 63. \_\_\_\_\_

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan wordt \_\_\_\_\_  
volgende lid toegevoegd: \_\_\_\_\_

"2. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren der akte en eindigt op een en –  
dertig december van het eerste daarop volgende jaar." \_\_\_\_\_

**H. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER** \_\_\_\_\_

Blijkens een aan deze akte gehecht schrijven heeft de onder C. vermelde \_\_\_\_\_  
hypothekhouder toestemming tot voormelde splitsing in appartementsrechten verleend.

**I. BENOEMING EERSTE BESTUURDER** \_\_\_\_\_

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben \_\_\_\_\_  
vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde \_\_\_\_\_  
vereniging van eigenaars te benoemen. \_\_\_\_\_

**K. WOONPLAATS** \_\_\_\_\_

De comparant, handelend als vermeld, 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. \_\_\_\_\_

**L. IDENTITEIT** \_\_\_\_\_

De comparant, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze \_\_\_\_\_  
akte vermelde document, is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ WAARVAN AKTE,  
is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, \_\_\_\_\_  
om tien uur en vijftig minuten. \_\_\_\_\_

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(en) 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. \_\_\_\_\_



(Volgt ondertekening)



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long, sweeping stroke.

**VOOR AFSCHRIFT:**

Amsterdam, 12 november 2010

mr. Albert Buma, notaris

