

**OPHEFFING SPLITSINGEN
EN
HERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Heden, veertien augustus tweeduizend achttien, verscheen voor mij, Mr Edzo Hommo Huisman, notaris te Heemstede:
mevrouw Goverdina Margaretha Maria van Bakel, geboren te Haarlem op vier februari negentienhonderd zes en zestig, werkzaam te mijnen kantore: Van Merlenlaan 19, 2101 GB Heemstede,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Franciscus Antonius Landzaad**, geboren te Rotterdam op drie en twintig april negentienhonderd drie en zestig, wonende te 2901 AP Capelle aan den IJssel, Nijverheidstraat 329, zich legitimerende met een Nederlands paspoort nummer NML67DKR5, gehuwd onder het maken van huwelijkse voorwaarden met mevrouw Nathalia Maria Coppens; en
2. de heer **Franciscus Theodorus Josephus Ludwig**, geboren te Heemstede op één maart negentienhonderd zestig, wonende te 2061 GN Bloemendaal, Iepenlaan 92, zich legitimerende met een Nederlands paspoort nummer BY538DB41, gehuwd met mevrouw Maria de Fatima Ribeiro da Silva Ludwig,

hierna, zo tezamen als ieder afzonderlijk, ook te noemen: "de gerechtigde(n)".
De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

A. DE REGISTERGOEDEREN

De gerechtigden zijn, ieder voor de onverdeelde helft, eigenaar van de navolgende registergoederen:

1. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte, gelegen te 2011 RS Haarlem, Ridderstraat 10 12, (in het kadaster bekend als Ridderstraat 12 ZW), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 6677, appartementsindex 1;**
2. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verdere aanhorigheden op de eerste verdieping, gelegen te 2011 RS Haarlem, Ridderstraat 12A en 12B (in het kadaster bekend als Ridderstraat 12 RD), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 6677, appartementsindex 2;**
3. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verdere aanhorigheden op de eerste en tweede verdieping, gelegen te 2011 RS Haarlem, Ridderstraat 12C (in het kadaster bekend als Ridderstraat 12), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 6677, appartementsindex 3,**

elk uitmakende het een/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een gebouw met grond, erf en verder aanbehoren ten

tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 4470, groot een are twintig centiare en welk perceel is aangewezen als een beschermd stadsgezicht;

4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte, gelegen te 2011 RS Haarlem, Ridderstraat 10 12 (in het kadaster bekend als Ridderstraat 10 RD1), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 6678, appartementsindex 1;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verdere aanhorigheden op de eerste verdieping, gelegen te 2011 RS Haarlem, Ridderstraat 10A (in het kadaster bekend als Ridderstraat 10 RD2), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 6678, appartementsindex 2;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verdere aanhorigheden op de tweede verdieping, gelegen te 2011 RS Haarlem, Ridderstraat 10B (in het kadaster bekend als Ridderstraat 10 0012), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 6678, appartementsindex 3,

elk uitmakende het een/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een gebouw met grond, erf en verder aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 5354, groot een are achttien centiare en welk perceel is aangewezen als een beschermd stadsgezicht,

hierna tezamen ook te noemen: "het gebouw",

van welke registergoederen de gerechtigden de eigendom hebben verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare landelijke registers op zeven april tweeduizend vijftien in deel 65979 nummer 103, van een afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van eventuele rechten op ontbinding, op diezelfde dag verleden voor notaris Huisman, voornoemd.

B. BESTAANDE SPLITSINGEN

1. De hiervoor sub 1 tot en met 3 gemelde appartementsrechten zijn ontstaan bij akte van splitsing verleden op zeven oktober negentienhonderd zeven en zeventig verleden voor Mr B.H. Bijlholt, destijds notaris te Haarlem, bij afschrift overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Amsterdam op elf oktober negentienhonderd zeven en zeventig in register 4 deel 5628 nummer 66.
2. De hiervoor sub 4 tot en met 6 gemelde appartementsrechten zijn ontstaan bij akte van splitsing verleden op zeven oktober negentienhonderd zeven en zeventig verleden voor Mr B.H. Bijlholt, destijds notaris te Haarlem, bij afschrift overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Amsterdam op elf oktober negentienhonderd zeven en zeventig in register 4 deel 5628 nummer 67.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend, behoudens een tussen de gerechtigden onderling overeengekomen koopoptie blijkens voormelde titel van aankomst.

D. BESLUIT TOT OPHEFFING SPLITSINGEN EN HERSPLITSING

De gerechtigden hebben het gebouw gerenoveerd, waarbij zij tien woningen hebben gecreëerd. In verband met deze renovatie hebben de gerechtigden besloten de bestaande twee splitsingen op te heffen en het gebouw met de daarbij behorende grond te hersplitsen, zodat de akte van splitsing de juiste toestand weergeeft.

E. OPHEFFING SPLITSINGEN IN APPARTEMENTSRECHTEN EN ONTBINDING OUDE VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

1. De gerechtigden verklaren bij deze gemelde bestaande splitsingen op te heffen conform artikel 5:143 lid 2 Burgerlijk Wetboek, zodat hierdoor de gemelde kadastrale aanduidingen gemeente Haarlem, sectie C nummer 4470 en 5354 weer van belang worden.

2. De gerechtigden verklaren bij deze dat:

- de vereniging van eigenaars: **Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw RIDDERSTRAAT 10 ZWART, ROOD en GROEN te HAARLEM**, statutair gevestigd in de Gemeente Haarlem, met adres: Ridderstraat 10 A te 2011 RS Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 63078422
- de vereniging van eigenaars: **Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw RIDDERSTRAAT 12 ZWART, ROOD en GROEN te Haarlem**, statutair gevestigd in de gemeente Haarlem, met adres: Ridderstraat 12 A te 2011 RS Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 63077876,

in verband met de opheffing van de splitsing heden van rechtswege zijn ontbonden conform artikel 5:147 Burgerlijk Wetboek.

De bestuurder/administrateur van deze verenigingen, te weten: de vennootschap onder firma genaamd: **Real Estate City**, met adres: Jansweg 42 Unit 9 te 2011 KN Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 55400698 is de vereffenaar.

Blijkens de aan deze akte gehechte verklaring van de vereffenaar zijn de ontbonden verenigingen van eigenaars niet-actieve verenigingen, die geen reserves voor toekomstig onderhoud hebben opgebouwd, geen schulden hebben en derhalve geen batig saldo hebben.

De vereffening en het bestaan van voormelde verenigingen van eigenaars zijn hiermede voltooid.

Gemelde vennootschap onder firma genaamd: Real Estate City wordt bij deze aangewezen als de houder van boeken en bescheiden.

F. HERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigden wensen 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 vier (4) bladen 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 10 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 bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de landelijke openbare registers heeft op negentien juli tweeduizend achttien een bewijs van in depotname afgegeven, welk bewijs van in depotname aan deze akte zal worden gehecht. Volgens dit bewijs van in depotname is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: **gemeente Haarlem sectie C nummer 7907A.**

G. GEEN SPLITSINGSVERGUNNING

Met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten is in de gemeente Haarlem de vergunning, zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist.

H. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in tien (10) appartementsrechten, te weten:

1. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eenkamerwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 D te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7907 A-1;**
2. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eenkamerwoning met tuin op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 C te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-2;**
3. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eenkamerwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 A te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-3;**
4. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met tuin gelegen op de begane grond, slaapkamer op eerste verdieping en zolder en dakterras op tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 B te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-4;**
5. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eenkamerwoning op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 H te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-5;**
6. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met dakterras op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 G te 2011 RS**

Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-6;

7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning op de eerste verdieping met dakterras van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 F te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-7;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eenkamerwoning op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 E te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-8;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met dakterras op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 K te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-9; en
10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met dakterras op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ridderstraat 10 J te 2011 RS Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7907 A-10,

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

I. 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:
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX). Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor Mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de landelijke openbare registers op negentien december daarna in deel 72212 nummer 160.

J. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

De in dit artikel bedoelde breukdelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- appartementsrecht met index 1: veertig/vijfhonderd twee en tachtigste (**40/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index 2: twee en zestig/vijfhonderd twee en tachtigste (**62/582e**) onverdeeld aandeel;

- appartementsrecht met index 3: acht en veertig/vijfhonderd twee en tachtigste (**48/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index: 4: eenhonderd zeventien/vijfhonderd twee en tachtigste (**117/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index 5: vier en twintig/vijfhonderd twee en tachtigste (**24/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index 6: twee en vijftig/vijfhonderd twee en tachtigste (**52/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index 7: negen en veertig/vijfhonderd twee en tachtigste (**49/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index 8: zes en dertig/vijfhonderd twee en tachtigste (**36/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index 9: drie en zeventig/vijfhonderd twee en tachtigste (**73/582e**) onverdeeld aandeel;
- appartementsrecht met index 10: een en tachtig/vijfhonderd twee en tachtigste (**81/582e**) onverdeeld aandeel.

De breukdelen 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.

Artikel 27 lid 1

De bestemming is voor elk van de privé-gedeelten: woning voor privé doeleinden.

Artikel 46 lid 2

De vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaars Ridderstraat 10 A tot en met 10 H, 10 J en 10 K te Haarlem**".

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

Artikel 51 lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tien.

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

K. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 12 (ii) onder i

Artikel 12 (ii) onder i wordt vervangen door:

- "i. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de gemeenschappelijke hal, trappenhuis en dak met terras uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt maken."

Artikel 18

Lid 2 van dit artikel wordt vervangen door:

"Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan."

Lid 3 van dit artikel komt vervallen.

Artikel 27

Aan dit artikel wordt lid 6 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."

L. BENOEMING

Bij deze wordt tot eerste en enige bestuurder van de vereniging van eigenaars benoemd: de heer **Steven Matthijs de Levie-Verkerk**, geboren te Zaanstad op een en twintig februari negentienhonderd vier en tachtig, kantoorhoudende aan de Jansweg 42, Unit 9 te 2011 KN Haarlem.

M. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op een en dertig december van het eerste daarop volgende jaar.

N. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

De betrokken hypotheekhouder heeft schriftelijk toestemming verleend voor de onderhavige rechtshandeling blijkens de aan deze akte gehechte brief.

O. VOLMACHTEN

De voormelde volmacht betreffende de heer F.T.J. Ludwig, voornoemd, blijkt uit een notariële akte op een november tweeduizend zestien verleden voor notaris Huisman, voornoemd.

De voormelde volmacht betreffende de heer F.A. Landzaad, voornoemd, is verstrekt bij onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht.

Woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen, waaronder ook de fiscale, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Heemstede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur vijftien minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) Mr E.H. Huisman.

De ondergetekende, Mr Edzo Hommo Huisman, notaris te Heemstede, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist is.

(getekend:) Mr E.H. Huisman.

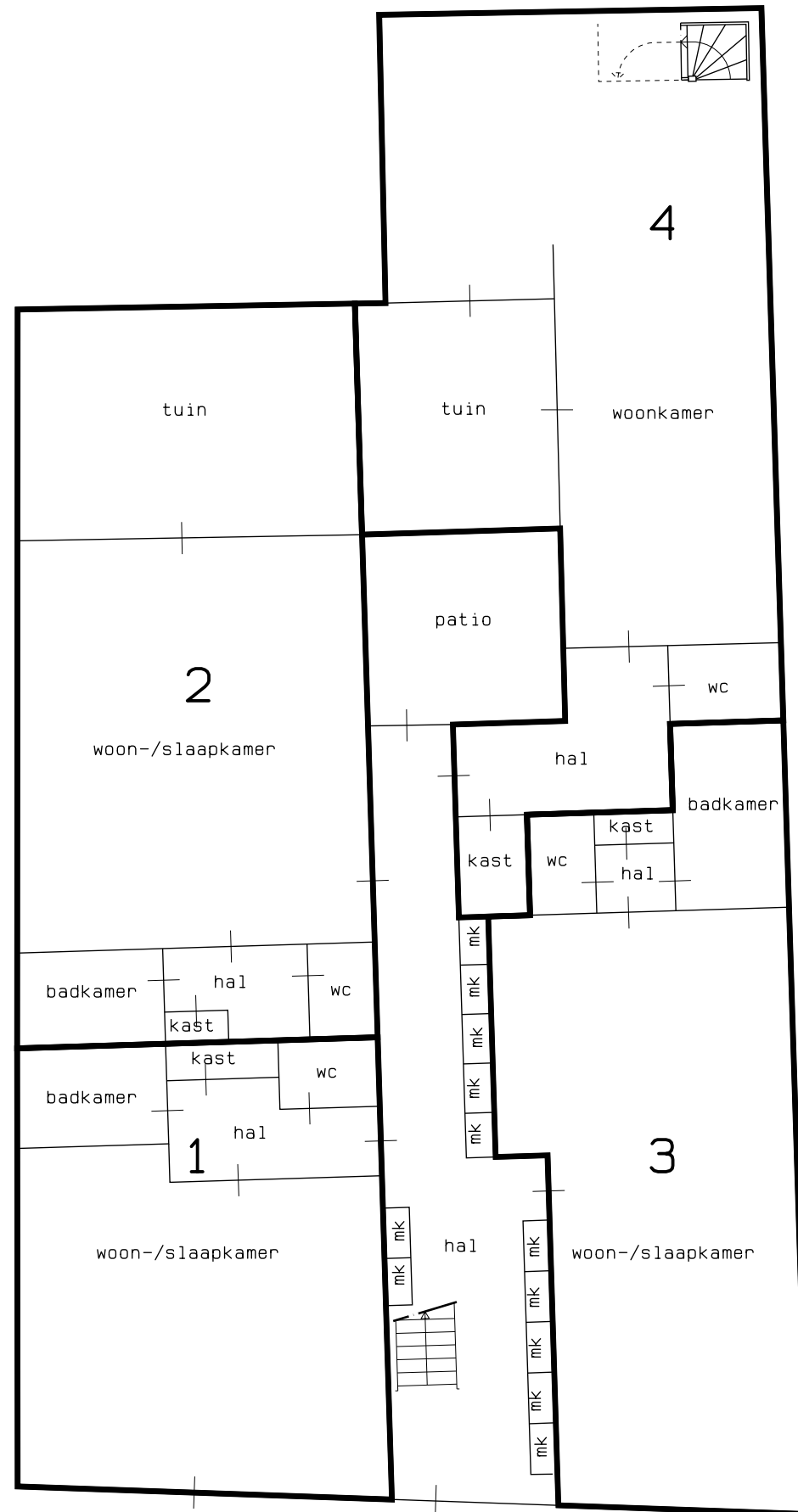
De ondergetekende, Mr Edzo Hommo Huisman, notaris te Heemstede, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20180717000051 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

VOORGENOMEN SPLITSING IN
APPARTEMENTSRECHTEN VAN
DE KADASTRALE PERCELEN
VAN DE GEMEENTE HAARLEM
SECTIE C NUMMERS 5354 EN 4470



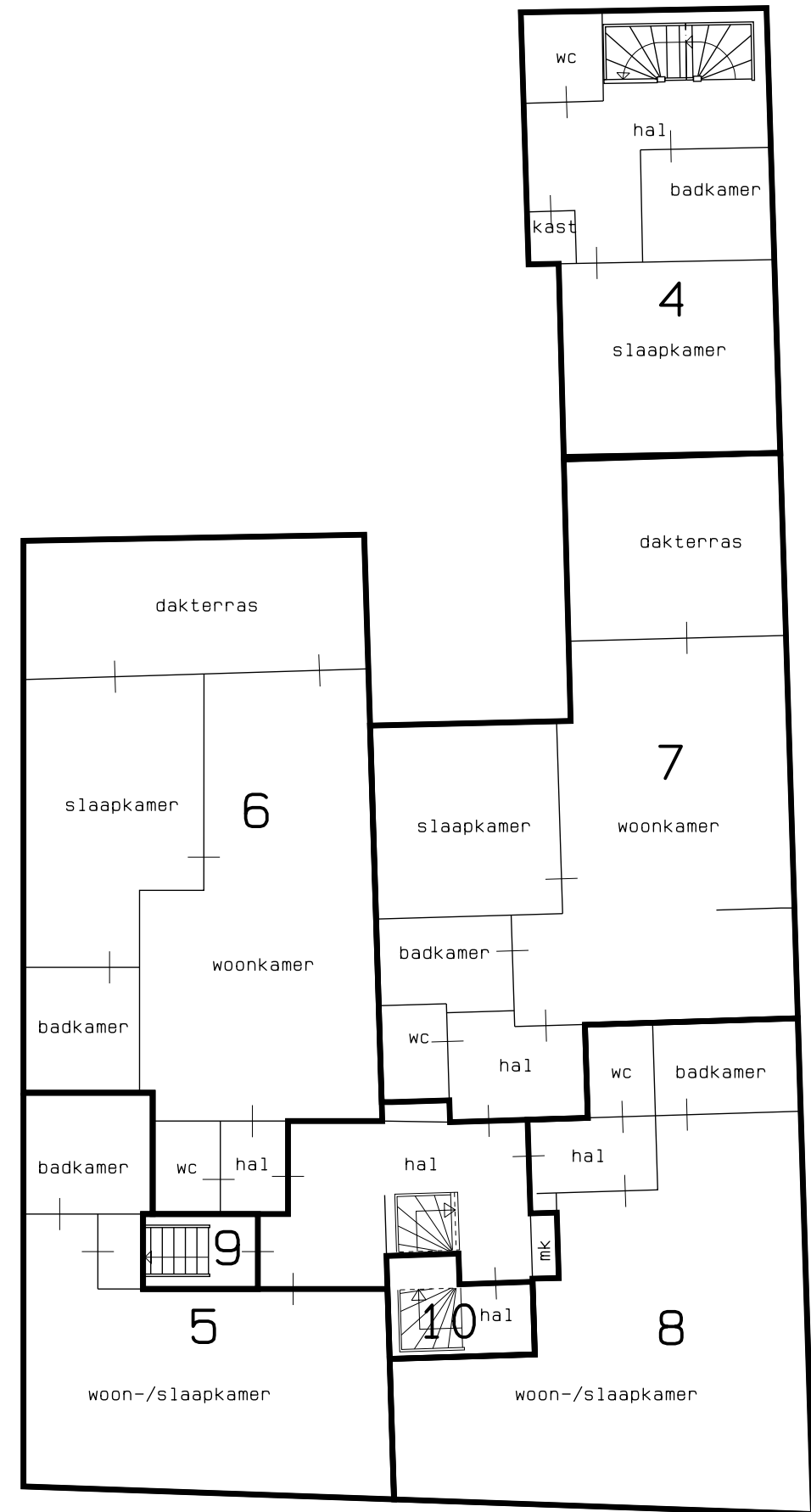
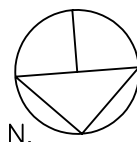
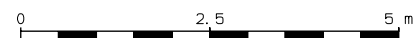
Kadastrale gemeente:
Haarlem
Sectie: C
Nrs: 5354 & 4470

Ridderstraat 10 & 12
2011 RS HAARLEM



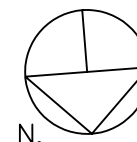
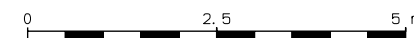
BEGANE GROND

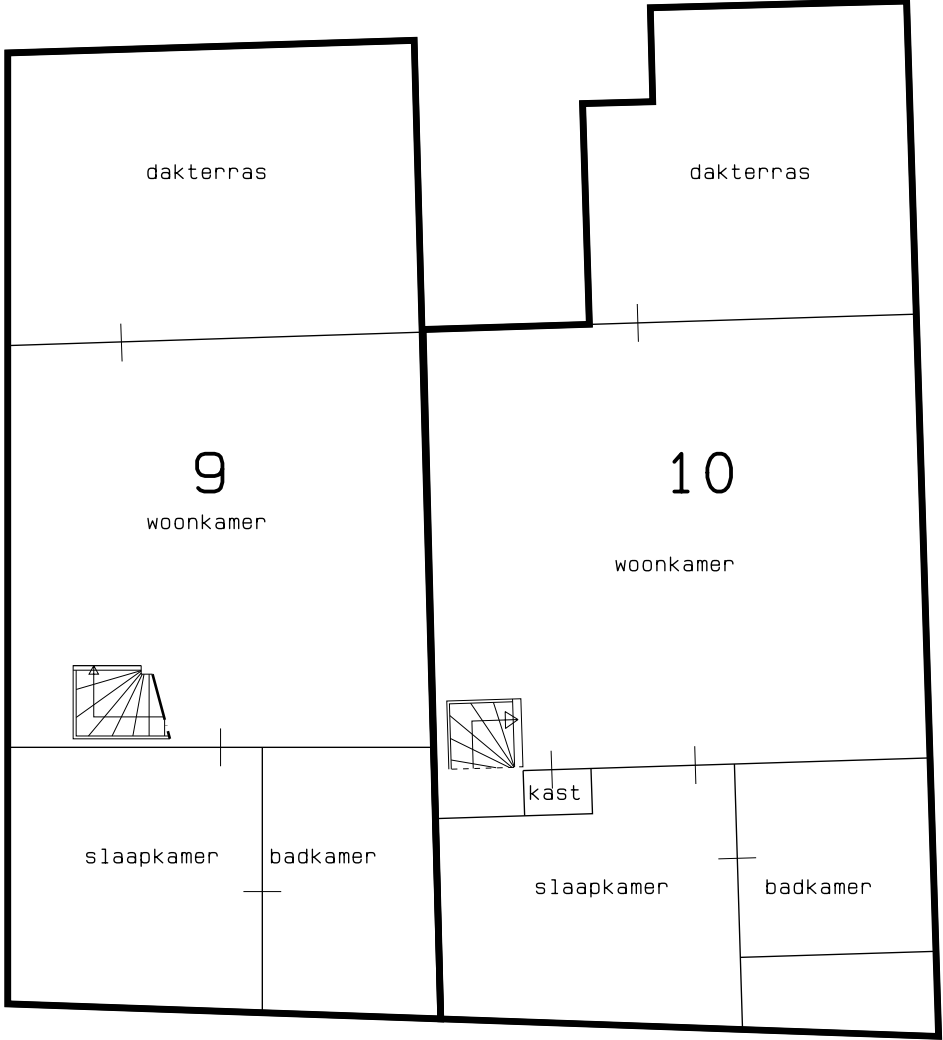
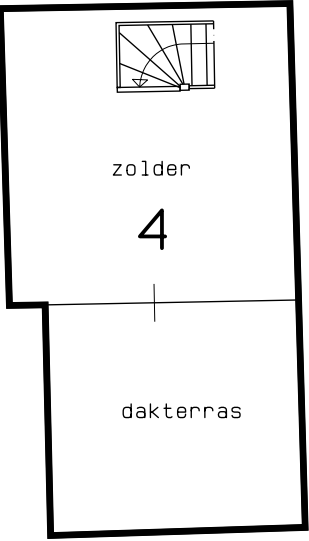
schaal 1: 100



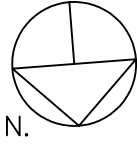
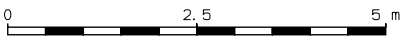
EERSTE VERDIEPING

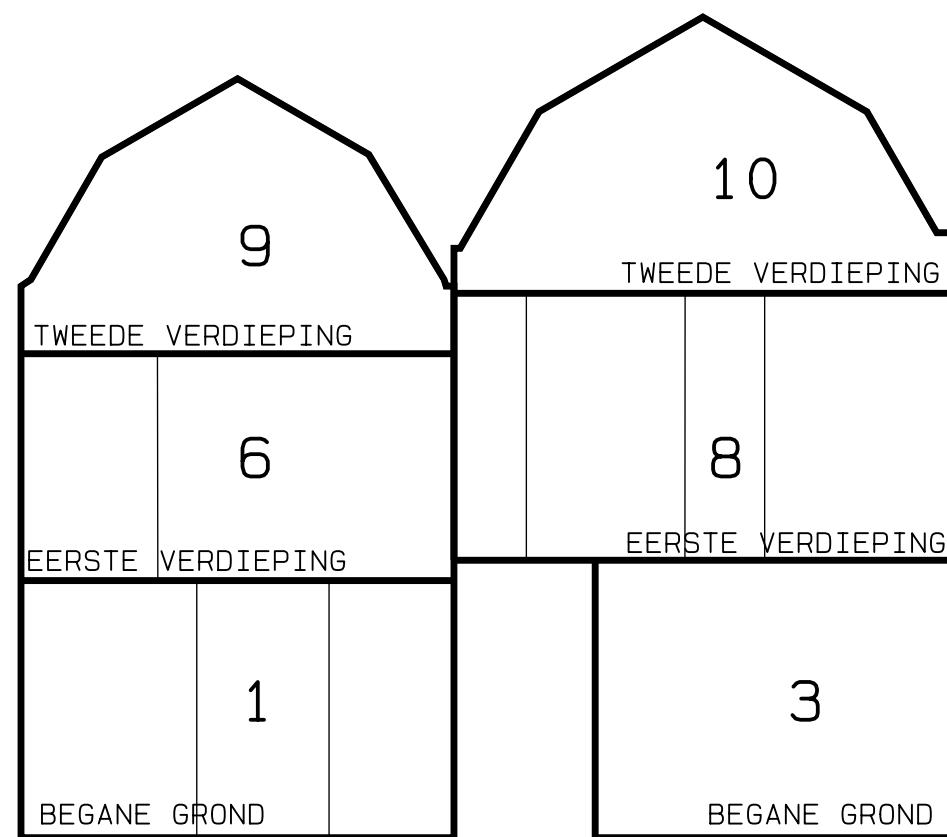
schaal 1:100



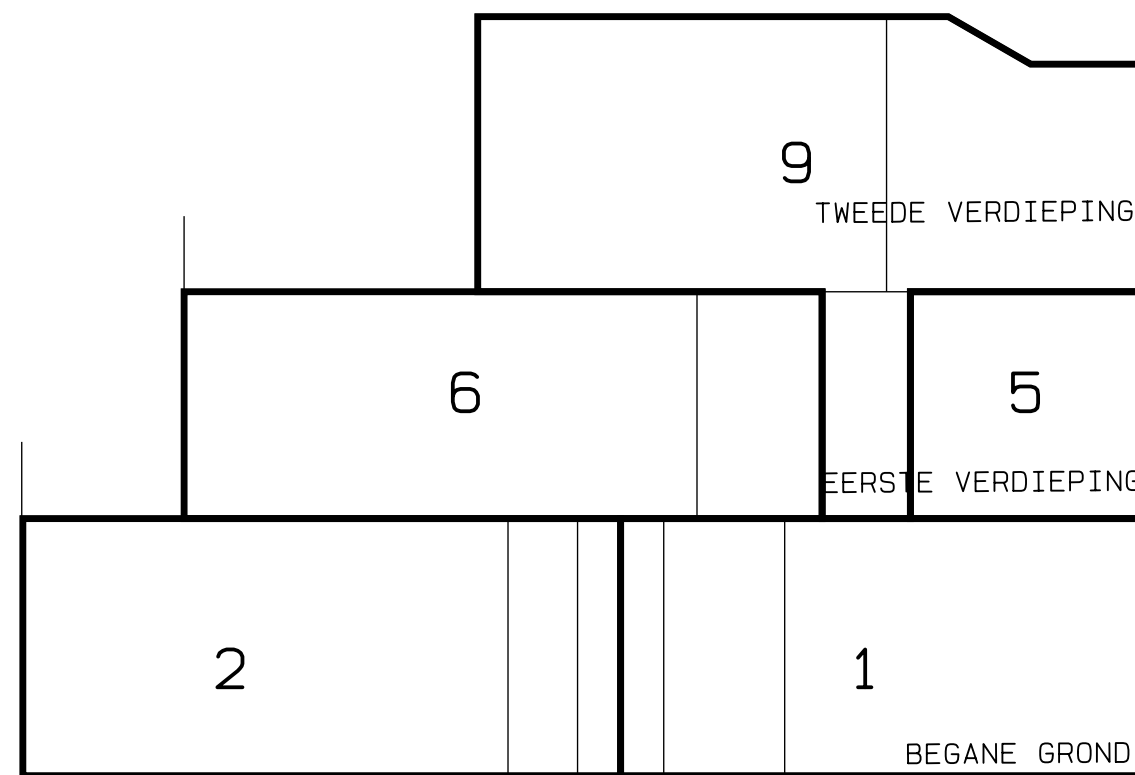
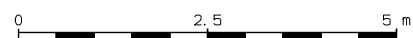


TWEDE VERDIEPING
schaal 1:100

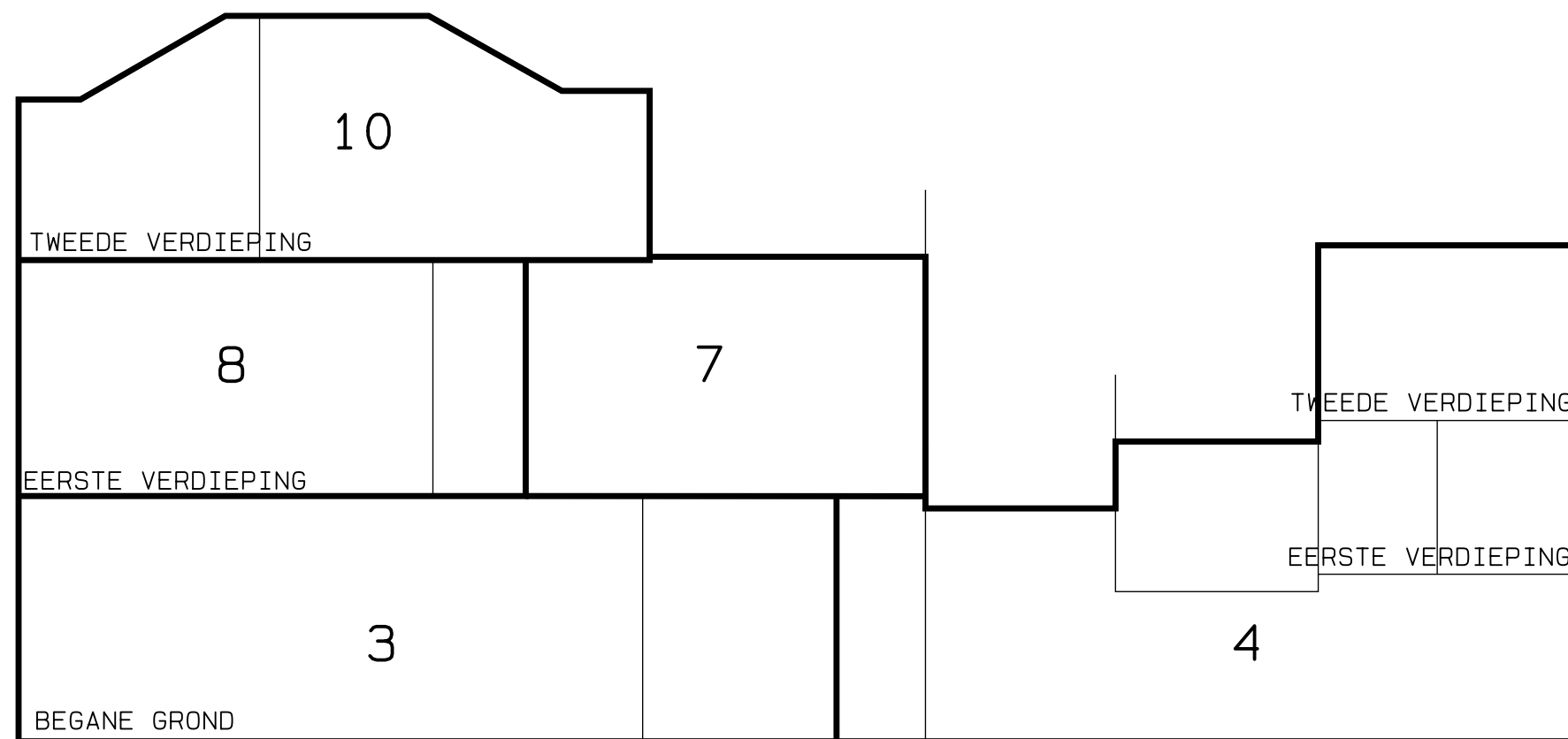
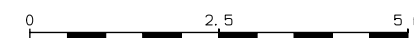




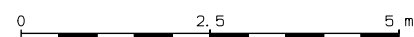
DOORSNEDE
schaal 1:100



DOORSNEDE
schaal 1:100



DOORSNEDE
schaal 1:100



Gemeente:Haarlem Sectie:C

Nr(s): 4470 en 5354

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is : 7907A Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20180717000051, d.d. 19-07-2018

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

19389DB094EE03E7FC7FA4F4E9AE83899484FC91 toebehoort aan Hester Francisca Busz.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-08-2018 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73791 nummer 92.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

1457F7D51ACDF5B4016374D37CB22CF508EB7111 toebehoort aan Edzo Hommo Huisman.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20180717000051.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.