

Referentienummer : 2011.0260.01\BB\ SBA

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

EN VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Van Speijkstaat 139

Heden, twaalf juli tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam:

mevrouw mr. Siemkje Wilhelmina Sakina Batenburg, werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 te Amsterdam, geboren te Rotterdam op acht februari negentienhonderd negenenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NX2J38LP4, uitgegeven te Amsterdam op twaalf maart tweeduizend tien, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een notariële akte van volmacht op vijftien december tweeduizend negen voor mij, notaris, verleden - van de heer Pieter van den Herik, wonende te 1079 LL Amsterdam, Amsteldijk 276, geboren te Abcoude op tweeëntwintig februari negentienhonderd zestig, zich legitimerende met zijn paspoort met nummer NXCB41934, uitgegeven te Amsterdam op twintig augustus tweeduizend acht, gehuwd,

die bij het verstrekken van die machtiging onder meer handelde in iedere hoedanigheid die hij ten tijde van de volmachtverlening had of te eniger tijd zal krijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1054 EW Amsterdam, Roemer Visscherstraat 43-45) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **De Houten Steen Holding B.V.**, sedert twee juli negentienhonderd tweeënnegentig ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33239326; De Houten Steen Holding B.V., voornoemd, hierna te noemen: '**gerechtigde**'.

De comparante, handelend als voormeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is erfpachter van een perceel grond - waarvan de eigendom berust bij de gemeente Amsterdam - gelegen aan de Van Speijkstraat te Amsterdam en zij is als erfpachter gerechtigd tot het gebouw bestaande uit een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen - hierna te noemen: het **'gebouw'** - met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend te **1057 GW Amsterdam als Van Speijkstraat 139**, kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie C, nummer 5062**, groot twee are zeven centiare.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij "Noordwesterkwartier" tot Exploitatie van Onroerende Goederen B.V., destijds statutair gevestigd te Amsterdam, verkreeg voormeld recht van erfpacht - hierna te noemen: de **'erfpacht'** - en de rechten op het gebouw met de daarbij behorende grond (tezamen met meerdere erfpachtrechten) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amsterdam op drie augustus negentienhonderd negenennegentig in register 4, deel 15985, nummer 14, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs alsmede de constatering dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek toepassing mist, op twee augustus daarvoor verleden voor een waarnemer van mr. J.C.R. van Reedt Dortland, destijds notaris te Amsterdam.

Bij akte van fusie op vierentwintig december tweeduizend negen verleden voor mr. B.A.E.A. Berger, notaris te Amsterdam, is een juridische fusie in de zin van Boek 2 titel 7 van het Burgerlijk Wetboek tot stand gekomen, en is het vermogen van Maatschappij "Noordwesterkwartier" tot Exploitatie van Onroerende Goederen B.V., voornoemd, als verdwijnende vennootschap onder algemene titel overgegaan naar de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Trenscode B.V., destijds statutair gevestigd te Amsterdam;

van het vorenstaande blijkt uit een verklaring van overgang krachtens juridische fusie op acht januari tweeduizend tien opgemaakt door voornoemde notaris Berger, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers op elf januari

daarna in register 4, deel 57723, nummer 75.

Vervolgens is bij akte van fusie op vierentwintig december tweeduizend negen verleden voor voornoemde notaris Berger een juridische fusie in de zin van Boek 2 titel 7 van het Burgerlijk Wetboek tot stand gekomen, en is het vermogen van (onder meer) Trenscode B.V., voornoemd, als verdwijnende vennootschap onder algemene titel overgegaan naar De Houten Steen Holding B.V., voornoemd;

van het vorenstaande blijkt uit een verklaring van overgang krachtens juridische fusie op twaalf januari tweeduizend tien opgemaakt door voornoemde notaris Berger, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 57723, nummer 91.

B. ERFPACHTSBEPALINGEN EN ANDERE BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Met betrekking tot de erfpacht wordt speciaal verwezen naar hetgeen voorkomt in:
 - een akte van uitgifte in erfpacht op éénentwintig september negentienhonderd drieëntwintig verleden voor A. Bonga, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op diezelfde dag in register 4, deel 2447, nummer 89;
 - een akte van splitsing erfpachtrecht op zevenentwintig februari negentienhonderd vierentwintig verleden voor A. Bonga, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op diezelfde dag in register 4, deel 2475, nummer 31;
 - een akte van canonherziening einde eerste tijdvak en vaststelling huidige bestemmingen op twaalf december negentienhonderd zesennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op dertien december daarna in register 4, deel 13911, nummer 19, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

- "- dat ingevolge het bepaalde in artikel 6, lid 1, van de op de onderhavige erfpachten van toepassing zijnde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van acht december negentienhonderd vijftien, nummer 1271, de jaarlijkse canons worden herzien;*
- dat ingevolge het bepaalde in lid 2 van genoemd artikel 6 de herziening is geschied door drie deskundigen;*
- dat deze drie deskundigen de jaarlijkse canons hebben bepaald op DRIEDUIZEND DRIEHONDERD VIERENVEERTIG GULDEN (f. 3.344,--) voor elk van de onderhavige erfpachtrechten te weten:"*
enzovoorts;
"Van Speijkstraat 139 (kadastraal nummer 5062);"
enzovoorts;
"zulks blijktens ACHT (8) aan deze minuut gehechte afschriften van de rapporten de dato eenendertig mei negentienhonderd zesennegentig. Dientengevolge verklaarden de comparanten te hebben geconstateerd, dat de grondwaarde per medio negentienhonderd vijfnegentig voor elk van de onderhavige erfpachtrechten is getaxeerd op VIERENVEERTIGDUIZEND GULDEN (f. 44.000,--) en dat, zulks met ingang van één juni negentienhonderd zevenennegentig, de jaarlijkse canons zullen bedragen DRIEDUIZEND DRIEHONDERD VIERENVEERTIG GULDEN (f. 3.344,--) voor elk van de onderhavige erfpachtrechten te weten:
-" enzovoorts;
"- Van Speijkstraat 139 (kadastraal nummer 5062);".

2. Met betrekking tot de erfpacht zijn aan de gerechtigde geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend.

C. HYPOTHECAIRE BELASTING

De erfpacht en de rechten op het gebouw met de bijbehorende grond zijn belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap FGH Bank N.V., statutair gevestigd te Utrecht, blijktens een akte van geldlening met

hypothekstelling op vijftien december tweeduizend tien verleden voor voornoemde notaris Berger, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers op zestien december daarna in register 3, deel 61411, nummer 93.

Voormelde hypothecaire inschrijving zal worden doorgehaald in verband met de (gedeeltelijk) aflossing van de bijbehorende geldlening op heden.

De erfpacht en de rechten op het gebouw met de bijbehorende grond zijn niet belast met beslagen.

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van de erfpacht en zijn rechten op het gebouw met de daarbij behorende grond in vier (4) appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder 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 gerechtigdheid tot 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 acht juli tweeduizend elf onder depotnummer 20110707000167 blijkens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van de in de splitsing te betrekken erfpacht en de rechten op het gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: **11758-A**.

E. TOESTEMMING GRONDEIGENAAR EN SPLITSINGSVERGUNNING

De gemeente Amsterdam verleende toestemming als bedoeld in artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek tot de voorgenomen splitsing in appartementsrechten blijkens een op zeven juli tweeduizend elf genomen besluit (met kenmerk E 361/5) van het

Dagelijks Bestuur van het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam, hetwelk aan deze akte is gehecht.

Een kopie van de voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden, vergunning van het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam (met kenmerk J07/6476 BWT 2009) als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, is eveneens aan deze akte gehecht.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

De erfpacht en de rechten op het gebouw met de daarbij behorende grond zullen worden gesplitst in de volgende vier (4) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in de kelder en op de begane grond van het gebouw, met tuin, plaatselijk bekend te **1057 GW Amsterdam als Van Speijkstraat 139-huis**, kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 11758-A, appartementsindex 1**;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te **1057 GW Amsterdam als Van Speijkstraat 139-I**, kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 11758-A, appartementsindex 2**;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te **1057 GW Amsterdam als Van Speijkstraat 139-II**, kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 11758-A, appartementsindex 3**;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de opgang vanaf de tweede verdieping van het gebouw alsmede van de woning met balkon gelegen op de derde verdieping, met dak ten behoeve van een dakterras, plaatselijk bekend te **1057 GW Amsterdam als Van Speijkstraat 139-III**, kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 11758-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 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 mede ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op achttien januari daarna in register 4, deel 19399, nummer 166.

Op de tekst van het modelreglement 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 wat betreft het appartementsrecht met index 1: het onverdeeld twee/vijfde (2/5e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 2: het onverdeeld één/vijfde (1/5e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 3: het onverdeeld één/vijfde (1/5e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 4: het onverdeeld één/vijfde (1/5e) aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, waarvan blijkt uit het

hiervoor onder E. genoemde besluit van Stadsdeel West.

Toegevoegd wordt een extra lid, luidende:

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

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.

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, als bed and breakfast of als zogenaamde "short stay".

Ook is het niet toegestaan de privé-gedeelten te gebruiken in strijd met de voor de erfpacht geldende bepalingen."

Voorts wordt aan dit artikel een extra lid toegevoegd:

"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 een dergelijk terras dienen te geschieden conform de eisen, en voorzover nodig met toestemming, van de Bouw- en Woningdienst en Grondzaken van stadsdeel West.

De kosten van aanleg, onderhoud, reparatie en - eventueel - vernieuwing van het terras, alsmede van de constructie van het dak voorzover daarop is gelegen voormeld terras en alle extra kosten van gemeld gebruik als terras 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 terras.

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 terras."

Artikel 42.

Lid 2 wordt vervangen door:

"2. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw Van Speijkstraat 139 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 appartementsrecht 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 GRONDEIGENAAR

Wederom verscheen voor mij, notaris, mevrouw mr. S.W.S. Batenburg, voornoemd, thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke volmacht is gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden - van de heer Jeroen Wilhelmus van der Ploeg, Teamleider Wonen van Bureau Erfpacht, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, kantoor houdende te 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8 (te dezer zake domicilie kiezende te Amsterdam, Amstel 1), geboren te Bovenkarspel op twaalf november negentienhonderd achtenzestig, zich legitimerende met zijn paspoort met nummer NY85516K4, uitgegeven te Hoorn op vier januari tweeduizend acht, die bij het verstrekken van die machtiging handelde als gemachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Amsterdam (Amstel 1, 1011 PN Amsterdam), krachtens de hem door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht, gelet op artikel 171 van de Gemeentewet, artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht en titel 3.3 van het Burgerlijk Wetboek en als zodanig in de uitoefening van zijn functie de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam en kantoor houdende aldaar aan Amstel 1, rechtsgeldig vertegenwoordigende, die verklaarde namens haar voormelde volmachtgever: bij brief de dato zevenentwintig juni tweeduizend elf, dossiernummer E 361/5, heeft het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam de gerechtigde een aanbieding gedaan de op grond van het bepaalde in artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek vereiste privaatrechtelijke toestemming voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten te verlenen onder de in die brief genoemde voorwaarden,

waaronder toepasselijkverklaring op de afzonderlijke appartementsrechten van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, welke aanbieding door de gerechtigde is aanvaard.

Bij besluit de dato zeven juli tweeduizend elf van het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam is aan de gerechtigde toestemming verleend tot de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten van de erfpacht en de rechten als erfpachter op het gebouw, in welk besluit het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"BESLUIT:

- I. *aan de Besloten Vennootschap Houten Steen Holding, erfpachter, met ingang van datum aktepassering, met dien verstande dat de canon voor het eerst gescheiden in rekening zal worden gebracht op 1 december 2011, toestemming te verlenen voor splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Van Speijkstraat 139-H, 1, 2 en 3, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 5062, totale oppervlakte (circa) 207 m², onder de voorwaarden zoals vermeld in dit besluit;*
- II. *voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689, op het erfpachtrecht van toepassing te verklaren;*
- III. *dat de bijzondere bepalingen vermeld in de akten van uitgifte en canonherziening van toepassing blijven;*
- IV. *de splitsing in appartementsrechten en de aandelen in de canon, boekwaarde en basis schaduwgrondwaarde, worden als volgt vastgesteld:*

Index-nummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding	Bestemming	Oppervlakte in m² BVO
A-1	5062 (lees: 11758-A)	Van Speijkstraat 139-H	Koopwoning op de begane grond (groot ca. 70 m ²) met een souterrain (groot ca. 72 m ²) en	141

			<i>een tuin (groot ca. 118 m²)</i>	
A-2	5062 (lees: 11758-A)	<i>Van Speijkstraat 139-I</i>	<i>Koopwoning op de eerste verdieping (groot ca. 67 m²) met een balkon (groot ca. 8 m²)</i>	67
A-3	5062 (lees: 11758-A)	<i>Van Speijkstraat 139-II</i>	<i>Koopwoning op de tweede verdieping (groot ca. 67 m²) met een balkon (groot ca. 8 m²)</i>	67
A-4	5062 (lees: 11758-A)	<i>Van Speijkstraat 139-III</i>	<i>Koopwoning op derde verdieping (groot ca. 74 m²) met een trapopgang (groot ca. 3 m²), een balkon (groot ca. 8 m²) en een platdak (groot ca. 53 m²)</i>	76

Index-nummer	Boekwaarde	Basis schaduwgrondwaarde	Canon
A-1	€ 920,30	€ 8.505,29	€ 646,40
A-2	€ 394,59	€ 3.646,69	€ 277,15
A-3	€ 394,59	€ 3.646,69	€ 277,15
A-4	€ 450,96	€ 4.167,65	€ 316,74
Totaal	€ 2.160,44	€ 19.966,32	€ 1.517,44

- V. *de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning krijgen de bestemming koopwoning.*
- Deze bestemming dient in de notariële akte te worden vastgelegd;*
- VI. *de bestemming en het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak dienen voor elk appartementsrecht in de notariële akte te worden vastgelegd;*
- VII. *elk van de appartementsrechten met de bestemming woning mag slechts vervreemd worden aan:*
- a. *de huurder van het appartementsrecht op het moment van splitsing;*
 - b. *een gegadigde voor een appartementsrecht, die daarop reflecteert na het*

eindigen van de huurovereenkomst met de huurder van het betreffende appartementsrecht als bedoeld onder a. van dit artikel;

hierop wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten uit een oogpunt van geldbelegging en deze gegadigde niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf;

VIII. op grond van artikel 7 van de AB 2000 is de erfpachter voor de appartementsrechten met indexnummers A-1, A-2, A-3 en A-4 een jaarlijks te indexeren canon verschuldigd.

De jaarlijkse canonaanpassing zal voor het eerst geschieden op 1 december 2012 en daarna overeenkomstig hetgeen in artikel 7 daarover is bepaald;

IX. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op 1 juni en 1 december van elk jaar;

X. op grond van artikel 11 van de AB 2000 zal per 31 mei 2047 de canon worden herzien, conform de procedure zoals in dat artikel is vastgelegd;

XI. vast te stellen dat op 31 mei 2047 het huidige tijdvak zal eindigen, zodat op 1 juni 2047 het volgende tijdvak een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen;

XII. de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van de notariële akte van splitsing in appartementsrechten en de inschrijving daarvan in het Kadaster, alsmede de overige kadastrale kosten voor rekening van de erfpachter zijn."

De gerechtigde stemt met deze verdeling in.

I. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Onder de opschortende voorwaarde dat de appartementsrechten met indices 3 en 4 niet meer in eigendom toebehoren aan de gerechtigde, verklaarde de comparante, handelend als voormeld, bij deze het navolgende beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te vestigen:

De eigenaar van het appartementsrecht met index 4 - alsmede diens rechtsopvolgers - heeft de plicht te dulden de bevoegdheid van de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 3 tot het zich toegang (doen) verschaffen tot het

appartementenrecht met index 4, teneinde de zich in de entree van laatstbedoeld appartementenrecht bevindende meterkast te (kunnen) bereiken, welke gemelde verplichting tot dulden zal overgaan op degenen die het appartementenrecht met index 4 onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht van gebruik van dat appartementenrecht zullen verkrijgen, één en ander op de wijze zoals vermeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Ten aanzien van vorenbedoelde kwalitatieve verplichting gelden de navolgende bepalingen:

1. teneinde zijn bevoegdheid te kunnen uitoefenen, dient de eigenaar/gebruiker van het appartementenrecht met index 3 de beschikking te krijgen over een sleutel van het appartementenrecht met index 4 in het geval er een deur is geplaatst vanaf de tweede verdieping naar het appartementenrecht met index 4;
2. de eigenaar/gebruiker van het appartementenrecht met index 3 dient van zijn bevoegdheid gebruik te maken op de voor de eigenaar van het appartementenrecht met index 4 minst bezwaarlijke wijze en, tenzij niet anders mogelijk, uitsluitend in onderling overleg met die eigenaar;
3. de eigenaar van het appartementenrecht met index 4 dient ervoor te zorgen dat de meterkast, als vorenbedoeld, te allen tijde goed bereikbaar is;
4. eventuele schade, ontstaan aan het appartementenrecht met index 4, bij het zich toegang (doen) verschaffen tot dat appartementenrecht, komt voor rekening van de degene die de schade veroorzaakt heeft, tenzij de schade het gevolg was van het niet (goed) bereikbaar zijn van de meterkast, als hiervoor onder 3. bedoeld, in welk geval de schade voor rekening komt van de eigenaar van het appartementenrecht met index 4;
5. vorenbedoelde kwalitatieve verplichting vervalt indien een meterkast ten behoeve van het appartementenrecht met index 3 zich in dat appartementenrecht zal bevinden.

J. BENOEMING EERSTE BESTUURDER

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben

vastgesteld, bij deze de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stadsgezicht ontwikkeling en belegging B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 BL Amsterdam, Stadionkade 94, tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen.

K. WOONPLAATS

De comparante, handelend als voormeld, 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.

De comparante, wier 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 vijftien uur en vierendertig minuten.

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partijen bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparante 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 comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 12 juli 2011

mr. Albert Buma, notaris

(w.g.) mr. A. Buma.

Ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(w.g.) mr. A. Buma.

Ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20110707000167 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel:

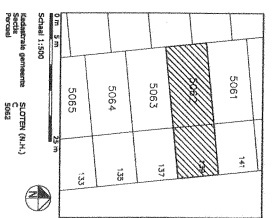
Gemeente *Stoeken*

Sectie: C

Nummer: 5062

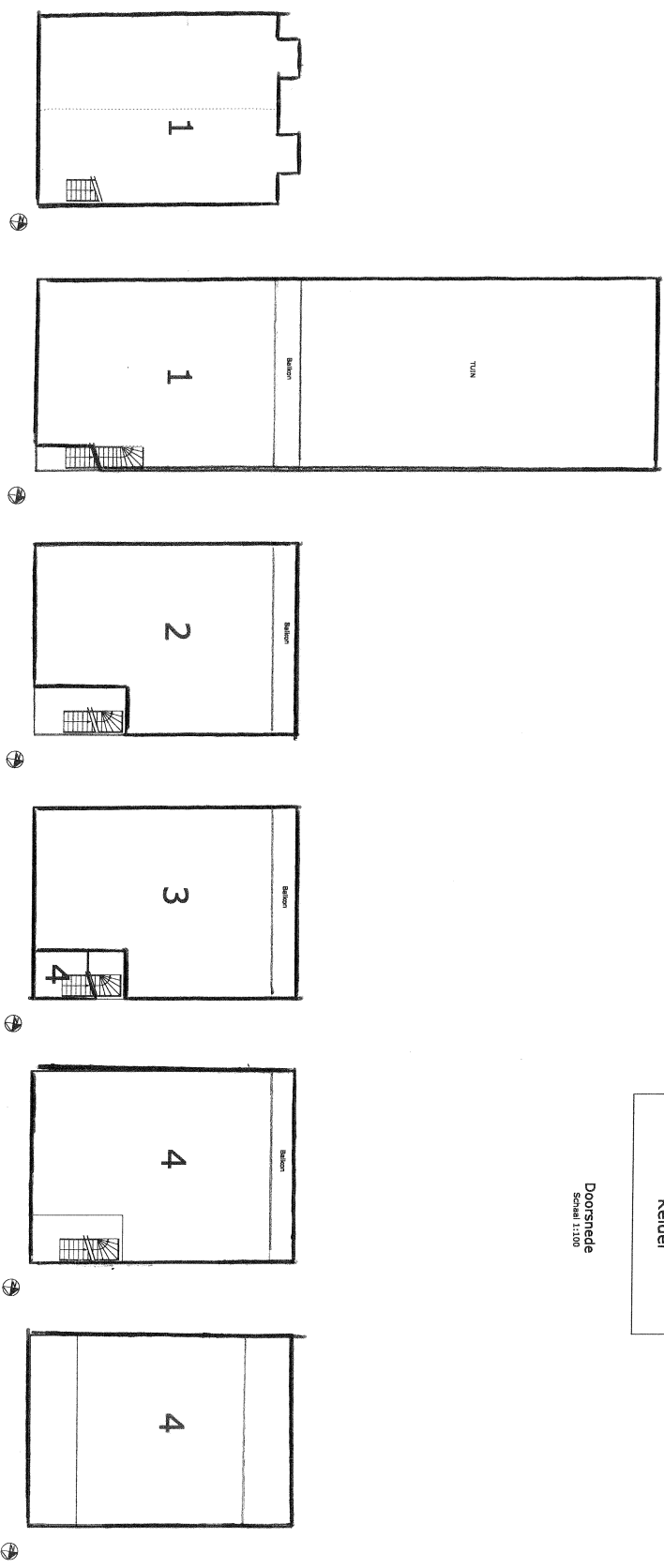
d.d.

de notaris:



3e verdieping
2e verdieping
1e verdieping
Begane grond
Kelder

Doorsnede
Schaal 1:100



Ouderopdraver:
De Houten Steen Holding BV

Ouderwep:
Splitsingsakten

Form:
Splitsingsaanvraag

Datum:
25-01-2011

Gevolgrijp:
-

Schaal:
1:100

Formaat:
A 1

Aanvraagnr.:
-

Gekeken:
NK

Tekeningnummer:
SA-03

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het/de bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht(en) de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Sloten C 11758A

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110707000167

d.d. 08-07-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 3741E8D92E14B648B54C25145A6BCD9F toebehoort aan Buma Albert.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-07-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60214 nummer 88.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 3741E8D92E14B648B54C25145A6BCD9F toebehoort aan Buma Albert.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110707000167.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.