

Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
Fax: 020 – 6799828
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: PP/ 2015.003178.01

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN@

Op @ verschenen voor mij, mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam:

@

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - zulks blijktens twee (2) aan deze akte te hechten onderhandse akten van volmacht - van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ivemo Investeringsmaatschappij in Vermogenswaarden B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1075 EN Amsterdam, Brachthuiserstraat 3, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 33208970; en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Onroerend Goed Maatschappij "Saturnus II" B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 CL Amsterdam, Olympiaplein 27 H, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 33220581,
- tezamen hierna te noemen "de eigenaar".

Inleiding

De eigenaar wenst zijn recht op de hierna nog te vermelden onroerende zaak bij deze akte te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en in verband daarmee een vereniging van eigenaars op te richten als bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Omschrijving van de te splitsen onroerende zaak

De te splitsen onroerende zaak bestaat uit:

het gebouw, bestaande uit een benedenwoning en drie bovenwoningen met ondergrond, tuin en dakterras, plaatselijk bekend te **Pieter Cornelisz Hooftstraat 170-176, 1071 CH Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 4092, groot twee are en achtendertig centiare en nummer 4093, groot twee are en achtendertig centiare,

Wijze van eigendomsverkrijging van de te splitsen onroerende zaak

De eigenaar verklaarde dat de te splitsen onroerende zaak door hen in eigendom is verkregen door Ivemo Investeringsmaatschappij in Vermogenswaarden B.V. voor het twee/derde (2/3) gedeelte en door Onroerend Goed Maatschappij "Saturnus II" B.V., voor het één/derde (1/3) gedeelte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig december tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 62402 nummer 13, van het afschrift van een leveringsakte, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mr. B. Voorwinde, notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op negentien maart tweeduizend vijftien in het register Hypotheken 4 deel 65888 nummer 12, van het afschrift van een akte van levering ten titel van storting op aandelen, houdende kwijting en decharge zonder enig voorbehoud, op diezelfde dag verleden voor mr. H.J.M. van den Eerenbeemt,

notaris te Amsterdam.

Splitsingstekening

Van de te splitsen onroerende zaak is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van Arabische cijfers;

- ./ deze tekening, bestaande uit één blad, welke door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op twee februari tweeduizend zeventien, en in bewaring is genomen onder depotnummer 20170201000086 zal aan deze akte worden gehecht; de gereserveerde complexaanduiding van voormelde in de splitsing te betrekken onroerende zaak is: gemeente Amsterdam sectie R nummer 8250A.

Omschrijving appartementsrechten

De te splitsen onroerende zaak zal omvatten de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain en op de begane grond, met tuin en tuinhuis, plaatselijk bekend te **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 170**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 1, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 1, uitmakende het driehonderdzes/negenhonderddrieënzestigste (306/963) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping, met balkon, plaatselijk bekend **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 172**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 2, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 2, uitmakende het éénhonderdvierenzestig/negenhonderddrieënzestigste (164/963) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping, met balkon, plaatselijk bekend **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 174**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 3, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 3, uitmakende het éénhonderdvierenzestig/negenhonderddrieënzestigste (164/963) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping, met balkon en dakterras, plaatselijk bekend **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 176**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 4, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 4, uitmakende het driehonderdnegenentwintig/negenhonderddrieënzestigste (329/963) aandeel in de te splitsen onroerende zaak.

Splitsing in appartementsrechten

De eigenaar verklaarde de splitsing bij deze tot stand te brengen, zullende de splitsing geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de

Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Splitsingsreglement

De eigenaar verklaarde hierbij op te richten een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek en te bepalen dat als reglement, bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in het register Hypotheken 4, deel 19399 nummer 166, welk reglement geacht wordt in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmee één geheel uit te maken, met dien verstande dat de hierna gemelde artikelen van dat modelreglement zijn gewijzigd en/of aangevuld zoals hierna omschreven:

Artikel 8 lid 1:

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor bij de omschrijving van de appartementsrechten vermelde breukdeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld naar verhouding van de blijkens de opgestelde meetrappen aan de appartementsrechten toegekende bruto vloeroppervlakten.

Artikel 8 lid 2:

Dit lid wordt vervangen door:

“De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering evenwel van:

- de kosten verbonden aan het administratief en technisch beheer alsmede kosten van het bestuur terzake het uitvoeren van haar taak, welke kosten door de eigenaars van de appartementsrechten zullen worden gedragen, ieder voor een gelijk deel;
- de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, schoonmaken, noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van het gedeelte van het gemeenschappelijk trappenhuis vanaf de begane grond naar de vierde verdieping, welke schulden en kosten zullen worden gedragen door de eigenaren van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 4, ieder voor een gelijk deel, schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, schoonmaken, noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van het gemeenschappelijk trappenhuis van de begane grond alsmede het souterrain zullen worden gedragen door de eigenaren van alle appartementseigenaren naar breukdeel.”

Artikel 10 lid 4

Dit lid wordt vervangen door:

“4. Over gelden van het reservfonds kan door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, dan wel de administratief beheerder, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.”

Artikel 11 lid 1 De woorden “Voor de aanvang” worden vervangen door het woord: “Terzake”.

Artikel 11 lid 3:

De laatste zin van dit lid wordt vervangen door:

“Een overschot zal worden toegevoegd aan het reservefonds, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders bepaalt.”.

Dit lid wordt aangevuld met:

“Voorzover het door de eigenaars aan de vereniging verschuldigde bedrag betrekking heeft op de premies als bedoeld in artikel 9 letter f., kan het bestuur bepalen dat het betreffende gedeelte van het verschuldigde bedrag voor het gehele boekjaar vooruit voldaan dient te worden.”.

Artikel 12 lid 4:

De tweede zin van dit lid wordt vervangen door:

“Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil worden toegevoegd aan het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit.”.

Artikel 13 lid 3:

Dit lid wordt aangevuld met:

“Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent door het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.”.

Artikel 15 lid 2:

Dit lid wordt aangevuld met:

“De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijks automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.”.

Artikel 15 lid 4:

De eerste zin komt te luiden als volgt:

“De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening of grootboekrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.”.

Artikel 17:

Aan lid 1 sub a. worden toegevoegd:

- de warmte terugwin unit (WTW), bestaande uit een installatie per verdieping alsmede bodemlussen in de tuin;
- de hemelwaterafvoerpomp in de gemeenschappelijke ruimte van het souterrain.”;
- de zonwering.”

Onder lid 1 sub b wordt “het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding)” vervangen door: “het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), waarin begrepen het hek-en traliewerk van de trap vanaf de begane grond naar de tuin.”

Onder lid 1 sub f. komt te vervallen het woord: “hydrofoor/-foren.”. Aan lid 2 wordt toegevoegd:

- d. de installatie met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de hydrofoor, welke zich bevindt in de gemeenschappelijke ruimte in het souterrain, welke toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 4.
- e. de installatie met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de vuilwaterpomp, welke zich bevindt in de gemeenschappelijke ruimte in het souterrain, welke toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.

Artikel 25 lid 1:

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

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.”.

Artikel 28 lid 2

Dit lid wordt aangevuld met:

“De eigenaren/gebruikers van de appartementsrechten met indices 1 en 4, van waaruit de liftschacht kan worden bereikt, dienen, indien (onderhouds)werkzaamheden aan de liftschacht vereist dan wel noodzakelijk zijn, toegang te geven tot hun appartementsrecht voor het bereiken van de liftschacht.”

Artikel 31

Aan dit artikel wordt toegevoegd:

- 5. Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 niet toegestaan in de tuin diep wortelende beplantingen aan te brengen, die de bodemlussen alsmede de leidingen voor nutsvoorzieningen kunnen aantasten.”

Artikel 35 lid 5

Dit lid wordt vervangen door:

- 5. De desbetreffende eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.”.

Artikel 42 lid 2:

De vereniging is genaamd: “Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Pieter Cornelisz Hooftstraat 170-176 te Amsterdam”.

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

Artikel 43 lid 3

Dit lid wordt vervangen door:

- 3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening dan wel een grootboekrekening ten name van de vereniging.”

Artikel 45 lid 4

De in dit lid genoemde termijn van drie weken wordt gewijzigd in zes weken, zodat dit lid komt te luiden als volgt:

- 4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt

bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.”

Artikel 46 lid 2

Dit lid wordt vervangen door:

“2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee maanden na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.”.

Artikel 47 lid 2:

Het totaal aantal stemmen in de vergadering uit te brengen bedraagt vier (4).

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

Artikel 52 lid 3

Dit lid wordt vervangen door:

“3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk (met uitzondering van het tuinhuis) alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. Het besluit van de vergadering hierover dient unaniem te worden genomen.”.

Artikel 53 lid 7

Dit lid wordt vervangen door:

“7. Het bestuur vergadert tenminste één maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.”.

Artikel 53 leden 8, 9 en 10

Het achtste lid komt te vervallen onder vernumming van de leden 9 en 10 naar 8 en 9.

Artikel 53 lid 7

In dit lid wordt het woord “vier” vervangen door “één”, zodat het lid komt te luiden als volgt:

“7. Het bestuur vergadert tenminste één maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.”.

Artikel 55

Dit lid wordt vervangen door:

“De boeken, bescheiden en andere overdraagbare gegevensdragers van de vereniging, zoals cd, dvd, memory stick en dergelijke, moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 58 lid 2

De laatste zin van dit lid wordt vervangen door:

“Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere overdraagbare gegevensdragers van de vereniging, zoals cd, dvd, memory stick en dergelijke, voor raadpleging ter beschikking te stellen.

Artikel 59 lid 6

Dit lid wordt vervangen door:

“6. “Het bestuur kan het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan op verzoek van de vergadering publiceren in de openbare registers.”

Annex 1:

De bepalingen van Annex 1 zijn niet van toepassing.

Vaststelling bedragen

De bedragen als bedoeld in de artikelen 41 lid 2, 52 lid 5 letter c en 53 leden 5 en 6 zullen in de eerste vergadering van de vereniging worden vastgesteld.

Eerste boekjaar

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

Benoeming bestuurder

Voor de eerste maal wordt tot enig bestuurder benoemd: @.

Benoeming administratief beheerder

Voor de eerste maal wordt tot administratief beheerder benoemd: Newomij VVE Beheer, kantoorhoudende te 1411 EL Naarden, Koningin Wilhelminalaan 31, correspondentieadres: Postbus 5090, 1410 AB Naarden.

Beschermd stadsgezicht

Het Gebouw is opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor registerinschrijving tot beschermd stadsgezicht.

Artikel 22 Huisvestingswet

De eigenaar verklaarde, dat voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014, aangezien het Gebouw tot stand is gekomen na negentienhonderd veertig.

Woonplaats keuze

De eigenaar verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze 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 overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om @