

OZ4 52536/85

29-06-2007 09:00

Bruijn J.J. de / 2007B1177djw/mk

W. Bruijn



3 volgbladen

20070629002117

Kadaster



SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, acht en twintig juni tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Jan Jacob de Bruijn, notaris gevestigd te Alkmaar:

mevrouw Maria Margaretha Kaandorp, geboren te Alkmaar op vijf juni negentienhonderd vier en zeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, Robijnstraat 78 (postcode: 1812 RB), Alkmaar,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van

de heer **Mr. Abraham Johan de Vries**, geboren te Noordwijk op dertien juli negentienhonderd zesenvieftig, wonende te 2111 AP Aerdenhout,

Aerdenhoutsduinweg 4, die zich heeft gelegitimeerd met rijbewijs nummer 3188200274, afgegeven te Bloemendaal op tien oktober tweeduizend, gehuwd met

mevrouw Mr. E.C. Schneider,

ten deze handelend:

- a. voor zich in privé;
- b. in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd directeur van de statutair te Aerdenhout gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Noordwijk Beheer B.V.**, kantoor houdende te 2111 AP Aerdenhout, Aerdenhoutsduinweg 4, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam met handelsregisternummer 34019487;

hierna de volmachtgever te noemen: "de gerechtigde".

De comparant verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw, omvattende een winkel met drie afzonderlijke bovenwoningen, grond en ondergrond, alsmede verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend Kinkerstraat 294 te 1053 GC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 1821, groot éénennegentig centiare, hierna te noemen "het gebouw".

De gerechtigde verkreeg de eigendom van voormeld gebouw en de daarbij behorende grond als volgt:

door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in het Register Hypotheken 4, op tweeëntwintig juni tweeduizend één in deel 17462 nummer 1, van het afschrift akte van levering op tweeëntwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr. Stuijt te Aerdenhout.

**B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in twee (2) 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 blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 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

appartementenrechten. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam heeft op zesentwintig juni tweeduizend zeven een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende grond, hiervoor onder A. omschreven grond is: **6689-A**.

C. SPLITSINGSVERGUNNING

Blijkens een aangehechte brief van de gemeente Amsterdam de dato zesentwintig juni tweeduizend zeven is een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet vereist.

D. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementenrechten:

1. Het appartementenrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met tuin, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Kinkerstraat 294 huis te 1053 GC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6689 -A, appartementenindex 1;
2. Het appartementenrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de drie afzonderlijke bovenwoningen met balkons gelegen op de eerste-, tweede-, derde verdieping en zolder op de vierde verdieping, met een trap opgang gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Kinkerstraat 294 I, 294 II en 294 III te 1053 GC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6689 -A, appartementenindex 2.

E. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN oprichting vereniging van eigenaars

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementenrechten;
- 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 appartementenrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit modelreglement 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 te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 19399, nummer 166.

F. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

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

- 1.) appartementenindex 1, uitmakende het één/vijfde ($1/5^{de}$) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een winkel met drie afzonderlijke bovenwoningen, grond en ondergrond, alsmede verdere toe- en aanbehoren plaatselijk bekend Kinkerstraat 294 te 1053 GC Amsterdam, ten tijde van de

- splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 1821, groot éénennegentig centiare;
- 2.) appartementsindex 2, uitmakende het vier/vijfde (4/5^{de}) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een winkel met drie afzonderlijke bovenwoningen, grond en ondergrond, alsmede verdere toe- en aanbehoren plaatselijk bekend Kinkerstraat 294 te 1053 GC Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 1821, groot éénennegentig centiare.

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

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor het op de begane grond gelegen privé gedeelte: bedrijfs-/winkelruimte en voor elk der overige privé gedeelten: woning voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Kinkerstraat 294 te Amsterdam".

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

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2).

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

G. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

“4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, zonder benodigde toestemming van de vereniging van eigenaars.”

Toegevoegd wordt een extra lid:

“5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan het funderingherstel, waar onder begrepen, funderingonderzoek, aanvragen vergunning, sloop en afvoer materialen komen voor rekening van de eigenaar van appartementsrecht met het indexnummer 2. Tevens komen voor rekening van de eigenaar van appartementsrecht 2 de kosten voor het herstel van de begane grond vloer, de indeling en nieuwe wanden, plaatsen pantry en sanitaire ruimte in de winkel op de begane grond.

Voor rekening van de eigenaar van appartementsrecht met het indexnummer 1 komt een schadeloosstelling ten gunste van de huidige huurder van de winkel op de begane grond, gedurende de periode van funderingherstel tot maximaal vier maanden na aanvang van voornoemd herstel. Na de maximale periode van vier maanden zal voornoemde schadeloosstelling voor rekening komen van de eigenaar van het appartement met het indexnummer 1.

De kosten van opslag van meubilair, het schilderwerk en vernieuwen van de vloerbedekking in de winkel op de begane grond, komen voor rekening van de eigenaar van het appartement met het indexnummer 1.

Artikel 22

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

“In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de

daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.”

Aan artikel 22 wordt een lid 4 toegevoegd:

“In afwijking van het in het eerste en derde lid van dit artikel en van het in het eerste lid van artikel 23 bepaalde is de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 - mits na verkregen gemeentelijke vergunning/toestemming, indien vereist - bevoegd, zonder voorafgaande toestemming van het bestuur op het platte dak aan de achterzijde van het gebouw een (dak)terras aan te leggen, te hebben en te houden, alsmede om op dit dak voorzieningen te realiseren ten behoeve van de bereikbaarheid daarvan. Ten aanzien van bedoelde bevoegdheid geldt voorts dat de kosten voor het aanleggen, hebben en (onder)houden van het (dak)terras, alsmede een eventuele verhoging van de verzekeringspremie voor het gebouw, alsdan geheel voor rekening zijn voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 2. Terzake het (dak)terras geldt voorts het bepaalde in artikel 28 lid 4 en artikel 31 lid 2.”

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt 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.

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.”

H. BENOEMING

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

I. 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.

J. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend.

K. TOESTEMMING BEPERKT GERECHTIGDE

De beperkt gerechtigden hebben toestemming verleend.

L. VOLMACHT

Van de voormelde volmacht van de voormelde volmachtgever is mij, notaris, gebleken uit een aan deze akte gehecht onderhands stuk.

SLOT

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 Alkmaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris,

om *negen uur tien*
(Volgt ondertekening)

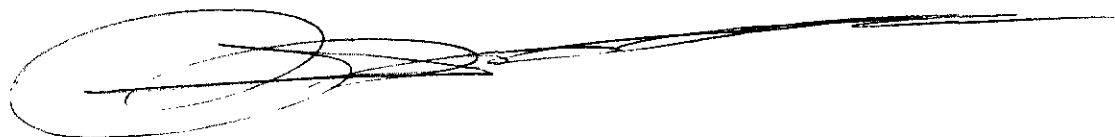
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. J.J. de Bruijn

Ondergetekende, mr. Jan Jacob de Bruijn, notaris te Alkmaar, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) mr. J.J. de Bruijn

Ondergetekende, mr. Jan Jacob de Bruijn, notaris te Alkmaar verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-06-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52536 nummer 85. Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070629000065.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.