

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

S.17973s

Heden, eenendertig augustus tweeduizend zeven, verscheen voor mij, mr. Theunis Pier Seinstra, notaris te Amsterdam:-----

mevrouw Jennifer IJzenbrandt, geboren te Amsterdam op zes januari negentienhonderd eenentachtig, ter deze zake wonende te 1071 DG Amsterdam, Honthorststraat 30;-----

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens een notariële akte van volmacht, op twaalf september tweeduizend zes verleden voor mij, notaris, van:-----

de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **LFB Vastgoed Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1079 BK Amsterdam, Maasstraat 156, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder nummer 34157683, en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;-----

hierna te noemen: de 'gerechtigde'.-----

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:-----

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND.-----

De gerechtigde is eigenaar van het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de heer René Pieter Barmantloo, gelegen te Amsterdam aan de Ten Katestraat, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 2502, groot drieëntachtig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 20 A** te 1053 CE Amsterdam.-----

De gerechtigden verkreeg voormeld recht van erfpacht als volgt:-----

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T nummer

2502 is in volle eigendom verkregen door de gerechtigde:-----
 door de inschrijving in register 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twee maart tweeduizend zeven in deel 51798 nummer 162 van het afschrift van een akte tot levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, daags daarvoor verleden voor mij, notaris.-----

Vervolgens heeft de gerechtigd het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T nummers 2502 aan de heer René Pieter Barmantloo geleverd onder voorbehoud van het voormelde recht van erfpacht bij akte op heden verleden voor mij, notaris.-----

B. ERFPACHTSBEPALINGEN EN ANDERE BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN.-----

Met betrekking tot de erfpacht zijn aan de gerechtigde de hierna geciteerde bepalingen alsmede de volgende lasten en beperkingen bekend voorkomende in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende als volgt:-----

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:-----

- A. *Onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47, verklarende de comparanten met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.*-----
- B. *Onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin:*-----
- a. *met "het terrein" wordt bedoeld: het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T nummer 2502;*-----
- b. *met "Burgemeester en Wethouders" en "gemeente" wordt bedoeld: genoemde heer R.P. Barmantloo, of zijn rechtsopvolger(s), met dien verstande dat daar waar de tekst betrekking heeft op de canon, de berekening daarvan of de afkoopsom en dergelijke voormelde begrippen in hun oorspronkelijke betekenis blijven gehandhaafd.*-----

In afwijking van het in artikel 6 van voormelde Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam bepaalde, vindt de uitgifte in erfpacht plaats tegen een canon van nul euro per jaar tot één januari tweeduizend tien. Op laatstgemelde datum wordt de jaarlijkse canon voor het terrein ter grootte van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) vastgesteld. Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één januari tweeduizend zeventenvijftig.-----

Voorts geldt te dezen het navolgende:-----

1. Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin deze zich heden bevindt, vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de erfverpachter redelijkerwijs bekend kon zijn.-----

2. Het verkochte is voor wat betreft de begane grond bestemd voor bedrijfsruimte en voor wat betreft de eerste-, tweede-, derde- en zolderverdieping bestemd tot woningen en dient als zodanig te worden gebruikt.-----

De jaarlijkse canon ad tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), ingaande één januari tweeduizend tien, dient te worden voldaan in halfjaarlijkse termijnen, te weten vóór of op één januari en één juli van elk jaar en deze canon zal voor het eerst worden geïndexeerd per een januari tweeduizend twaalf, overeenkomstig de indexering zoals door de gemeente Amsterdam wordt toegepast.-----

3. Indien verkoper te eniger tijd wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van de erfpacht en de rechten als erfpachter op het terrein, verleent koper daaraan reeds nu voor alsdan zijn op grond van de toepasselijke erfpachtbepalingen vereiste toestemming.-----

Ingeval van splitsing in appartementsrechten van de erfpacht en de rechten als erfpachter op het gebouwde zal de hiervoor sub 3 genoemde erfpachtcanon voor het gebouwde worden verdeeld over de aldus ontstane appartementsrechten en wel:-----

- voor de te creëren bedrijfsruimte op de op de begane, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 20A-huis te Amsterdam vijfhonderd euro (€ 500,00);-----

- en voor de woningen op de eerste-, tweede- en derde- en zolderverdieping, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 20A-I, -II en -III

te Amsterdam tweeduizend euro (€ 2.000,00).-----

4. *Indien door de gemeente Amsterdam het erfpachtstelsel wordt afgeschaft dan wel geen canon (verhogingen) meer worden berekend zullen voormelde van toepassing zijnde Algemene Bepalingen van kracht blijven. De gegevens welke voorheen door de gemeente Amsterdam werden vastgesteld zullen door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en bij gebreke daarvan door een deskundige aan te wijzen door de voorzitter van het ringbestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie te Amsterdam.-----*
5. *De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.”-----*

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING.-----

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van zijn recht op 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 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 bij deze akte te formeren appartementsrechten.-----

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op veertien mei 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, hiervoor onder A. omschreven grond: 6684-A. De desbetreffende tekening is bij voormelde Dienst in bewaring genomen onder depotnummer 20070514000082.-----

D. TOESTEMMING GRONDEIGENAAR EN SPLITSINGSVER-

GUNNING.-----

Voor de voorgenomen splitsing in appartementsrechten is toestemming verleend als bedoeld in artikel 5:106, lid 7 van het Burgerlijk Wetboek. Van deze toestemming blijkt uit voormelde akte uitgifte in erfpacht.----
Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, blijkens een aan deze akte te hechten brief van de gemeente Amsterdam.-----

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN.-----

De erfpachter zal zijn rechten op het gebouw en op de daarbij behorende grond splitsen in de volgende appartementsrechten:-----

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 20A-huis** te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6684-A, appartementsindex 1;-----
2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de drie woningen gelegen op de eerste-, tweede-, derde- en zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 20A-I, -II en -III** te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6684-A, appartementsindex 2.-----

F. 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 zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in register 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166.-----

G. UITWERKING MODELREGLEMENT.-----

Artikel 8.-----

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

- voor appartementsrecht met indexnummer 1: één/vijfde gedeelte;---
- voor appartementsrecht met indexnummer 2: vier/vijfde gedeelte.---

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de geschatte verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.-----

Artikel 25, lid 1.-----

De bestemming is voor het op de begane grond gelegen privé gedeelte: bedrijfs-/winkelruimte en voor de bovenverdiepingen: woningen voor privé doeleinden.-----

Artikel 42, lid 2.-----

De vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 20A 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.-----

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

H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLE-

MENT.-----

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.-----

Toegevoegd wordt een extra lid:-----

"6. Tot de schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars behoren niet het schilderwerk aan de buitengevel, waaronder de ramen en kozijnen."-----

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."-----

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."-----

Artikel 50.-----

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:-----

"4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn 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 van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk 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 beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend."-----

- I. **BENOEMING.**-----
LFB Vastgoed Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.-----
- J. **EERSTE BOEKJAAR.**-----
Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.---
- K. **VERDELING CANON.**-----
Blijkens het vermeldde in de hiervoor onder D. vermeldde akte is door de eigenaar bepaald dat de verdeling van de canon als volgt geschiedt:-----
- voor het appartementsrecht met indexnummer 1, Ten Katestraat 20A-huis: vijfhonderd euro (€500,00);-----

- voor het appartementsrecht met indexnummer 2, Ten Katestraat 20A-I, -II en III: tweeduizend euro (€2.000,00).-----

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER.-----

Blijkens een aan deze akte te hechten verklaring heeft de hypotheekhouder toestemming verleent voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.

SLOT.-----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.-----

De comparant verklaarde van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.-----

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld om veertien uur vijftien minuten (14.15 uur).-----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de comparant en mij, notaris.-----

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

w.g. Th.P. Seinstra

Ondergetekende, mr. Theunis Pier Seinstra, notaris te Amsterdam, verklaart, conform het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. Th.P. Seinstra

Ondergetekende, mr. Theunis Pier Seinstra, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20070514000082, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

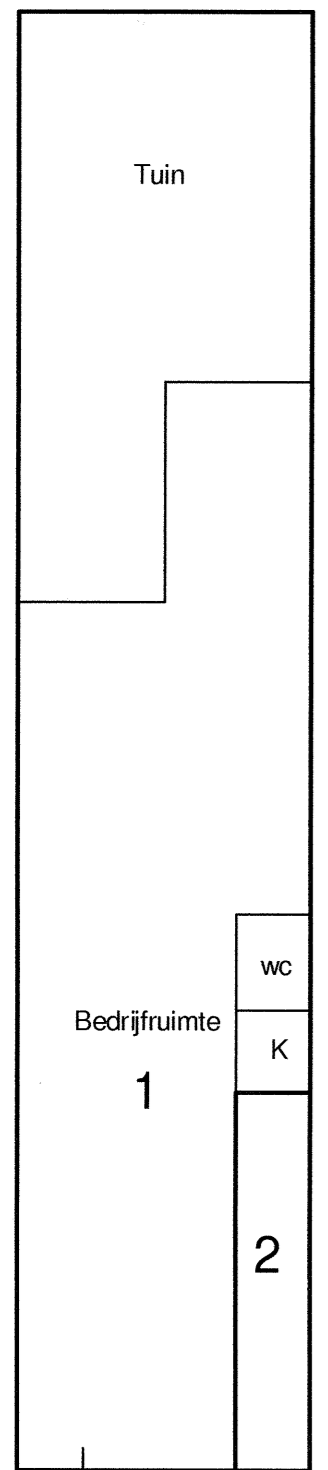
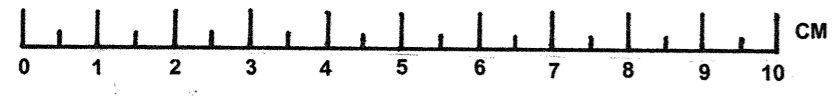
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 03-09-2007 om 14:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53016 nummer 120.

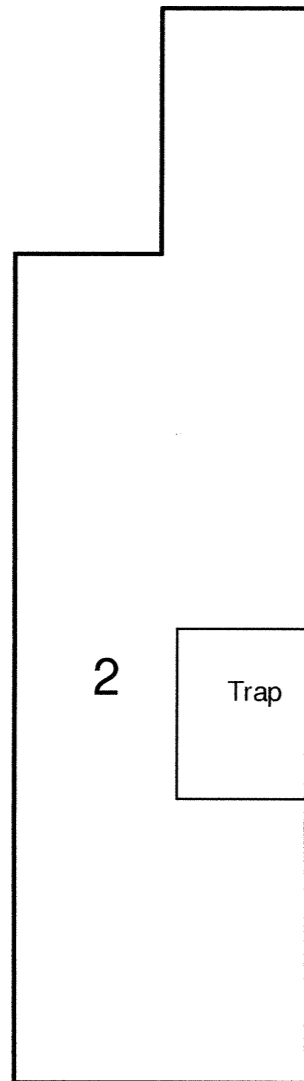
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x062307252EE102A194ABC6D7D863012E toebehoort aan Seinstra Theunis Pier.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070514000082.

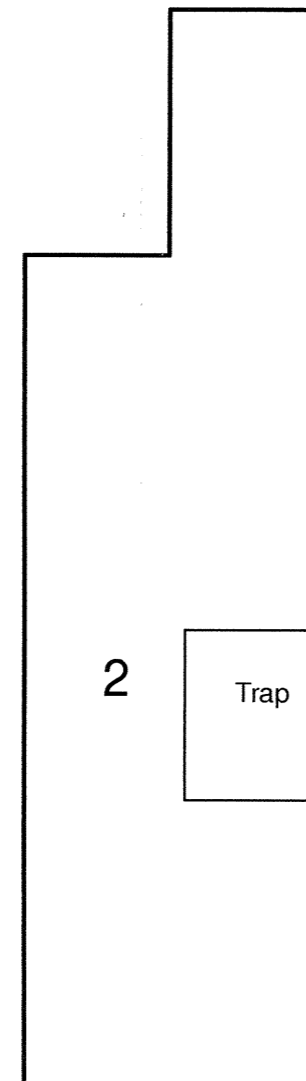
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



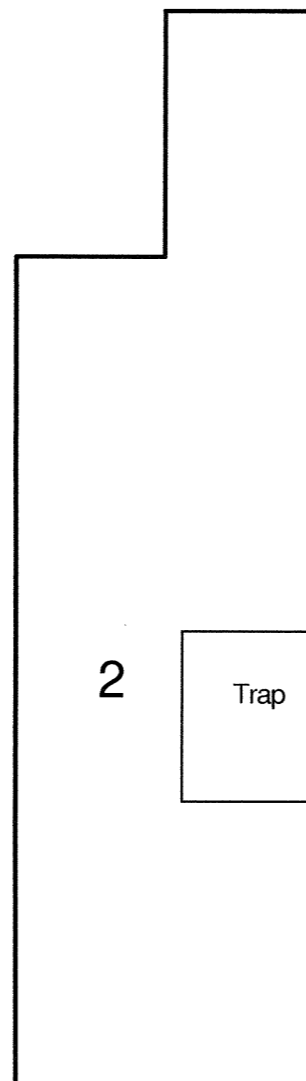
Begane grond 1:100



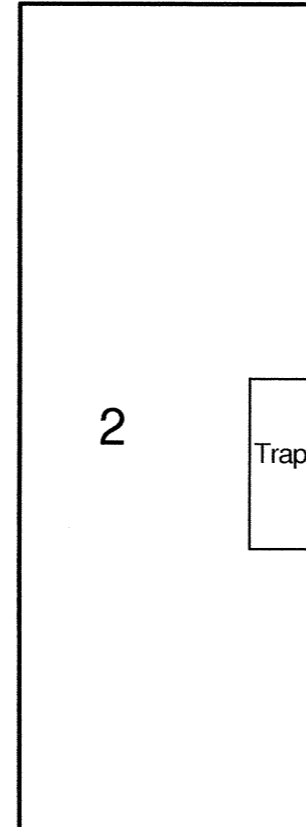
1e Verd. 1:100



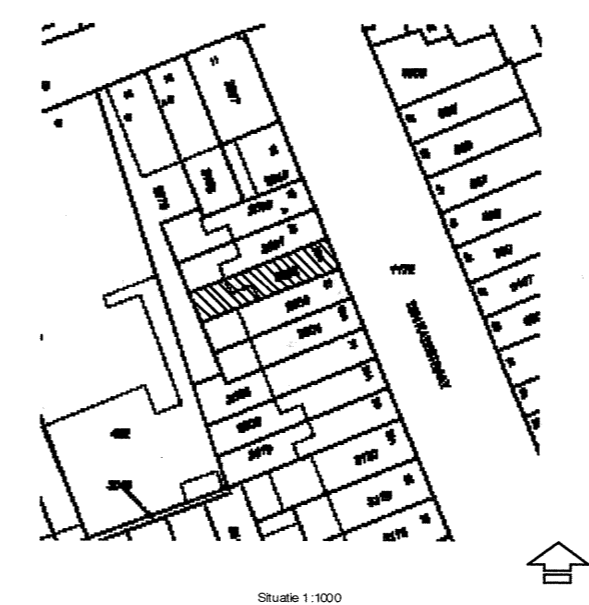
2e Verd. 1:100



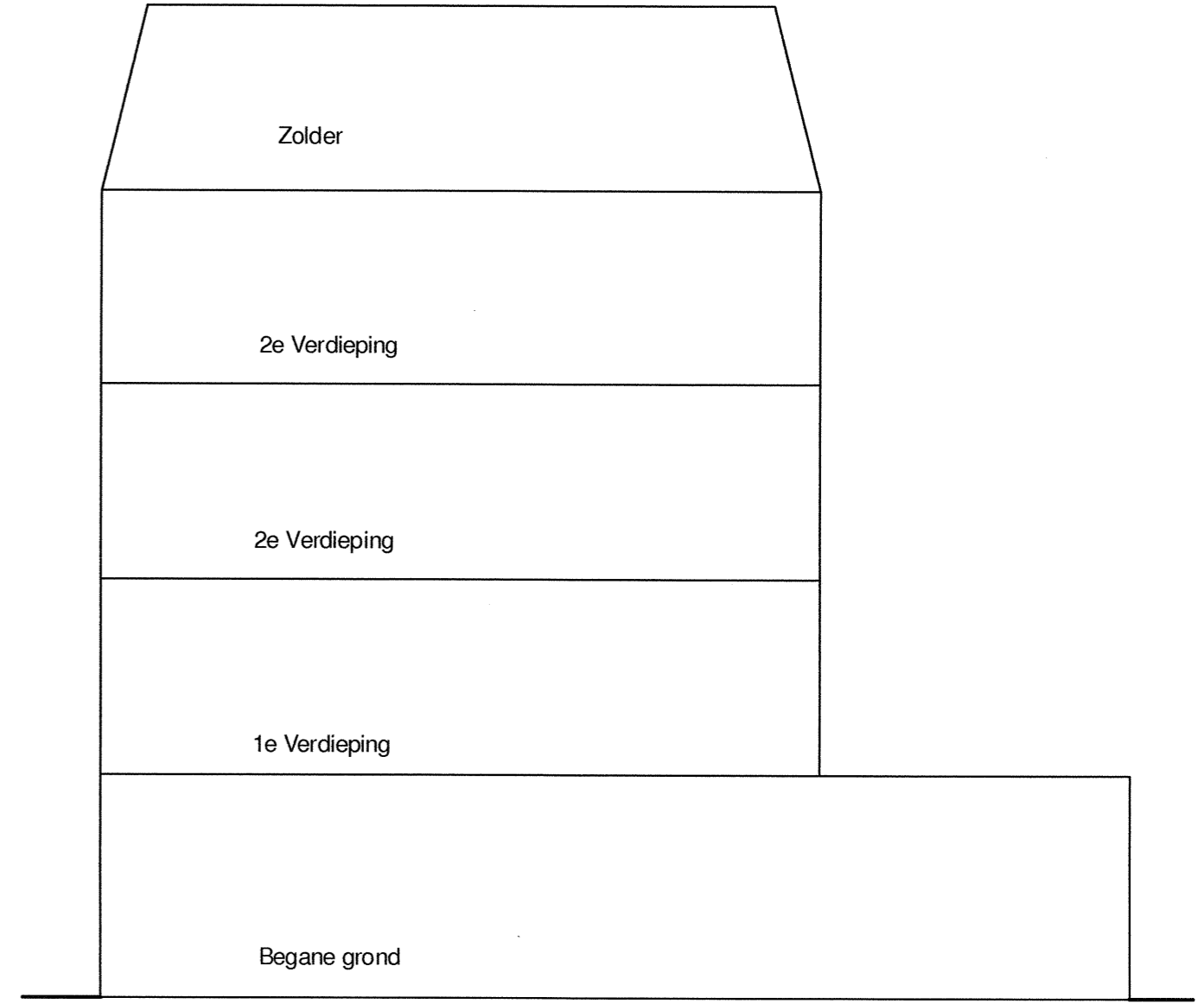
3e Verd. 1:100



Zolder Verd. 1:100



Site 1:1000



Doorsnede A 1:100

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel Ten Katestraat 20 A gemeente amsterdam sectie : T nummer : 2502 dd: 6 mei 2007 de notaris: mr. J.P.P. Seinstra

Mr. C. Constandse & Mr. Th.P. Seinstra
Notarissen
Honthorststraat 30
1071 DG Amsterdam
tel. 6781588 fax 6789106

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het in de splitsing te betrekken recht de complexaanduiding is:Amsterdam T 6684 A.

dat deze tekening, na vaststelling van de complexaanduiding in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20070514000082

d.d. 14 mei 2007
De hoofdbewaarder,
mr. W. Louwman