

OZ4 54263/12

13-03-2008 09:00

Hartman mr. A.G. / 20074819 mbo LH-4486

W. P. K...



20080313001375

3 volgbladen

Kadaster



Heden, twaalf maart tweeduizend acht, verscheen voor mij, mr. Alexander Gezinus ———
 Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam: —————
 mevrouw mr. Simone Paulien van der Chijs, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav ———
 Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Hilversum op elf oktober negentienhonderd ———
 negenenzeventig, zich legitimerende met haar rijbewijs, nummer 4544746200, uitgegeven —
 te Amsterdam op acht februari tweeduizend acht, —————
 te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een akte van volmacht, op —
 drie september tweeduizend zeven verleden voor mij, notaris - van de heer Peter Alexander -
Koeleman, wonende te 1687 PK Wognum, Westeinderweg 7, geboren te Dordrecht op ———
 zeven september negentienhonderd éenenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, —
 nummer NE6657566, uitgegeven te Hoorn op zevenentwintig juni tweeduizend drie, ———
 gehuwd, —————
 die bij het verstrekken van die volmacht onder meer handelde in iedere hoedanigheid die —
 hij ten tijde van de volmachtverlening had dan wel te eniger tijd zal verkrijgen, derhalve —
 tevens in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de statutair te Hoorn (feitelijk adres: —
 Westeinderweg 7, 1687 PK Wognum) gevestigde besloten vennootschap met beperkte ———
 aansprakelijkheid Koeleman Beheer B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door -
 de Kamer van Koophandel onder nummer 36051974, —————
 welke vennootschap te dezen handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te -
 Wognum (feitelijk adres: Westeinderweg 7, 1687 PK Wognum) gevestigde besloten ———
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PBS Real Estate B.V., ingeschreven in het —
 handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te onder nummer 37118218, ———
 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 gebouw bestaande uit een winkelruimte op de ———
 begane grond en vier afzonderlijke bovenwoningen - hierna te noemen het 'gebouw' - -
 met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend Ten Katestraat 24 te 1053 CG ———
 Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 2505, groot —
 één are en vijf centiare. —————

De gerechtigde verkreeg de erfpacht van het gebouw en de daarbij behorende grond —
 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare ———
 registers op zevenentwintig september tweeduizend zeven in register 4, deel 53143, —
 nummer 146, van een afschrift van uitgifte in erfpacht op zesentwintig september ———
 daaraan voorafgaande verleden voor mr. J.C.A. Salman, notaris gevestigd te Obdam. —
 Voorts zal de gerechtigde de bloot eigendom van het gebouw verkrijgen bij een akte —
 van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, mede op heden —
 verleden voor genoemde notaris Hartman, van welke akte een afschrift zal worden ———

ingeschreven in voormelde Openbare Registers in register 4, zodat er thans vermenging als bedoeld in artikel 3: 81 sub e. van het Burgerlijk Wetboek heeft plaatsgevonden. —

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN —————

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

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst 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 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 appartementsrechten. —————

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op vijftiend februari tweeduizend acht 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 behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 6721-A. —————

D. SPLITSINGSVERGUNNING —————

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, gezien de brief van het stadsdeel Oud West, welke brief aan deze akte wordt gehecht. —————

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN —————

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

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs- /winkelruimte met achteruitbouw gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 24-hs te 1053 CG Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6721-A, appartementsindex 1; —————

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vier bovenwoningen, op de eerste, tweede, derde en kapverdieping van het gebouw, alsmede het bovengelegen dakterras en een eigen entree vanaf de begane grond, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 24-1, 24-2, 24-3 en 24-4 te 1053 CG Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6721-A, appartementsindex 2; —————

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde. —————

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: _____
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 modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari _____ tweeduizend zes voor genoemde notaris Hartman. Een afschrift van deze akte is _____ ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op _____ achttien januari daarna in register 4, deel 19399, nummer 166. _____
Op de tekst van het genoemde 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: _____

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor een één/vijfde (1/5) _____ aandeel; _____
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor een vier/vijfde (4/5) _____ aandeel. _____

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

Toegevoegd worden twee extra leden: _____

“5. In afwijking van het bepaalde in lid 2 komen: _____

- de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel inclusief eventueel loodslab, raamkozijnen met glas, de entree, het deurkozijn met de deur, alsmede het hang- en sluitwerk aan kozijnen en deur, waarachter de entree op de begane grond en de woningen op de eerste tot en met de vierde verdieping en het trappenhuis zich bevinden, alsmede het _____ trappenhuis, het dak op de kapverdieping en alle aan dat dak verbonden _____ goten en afvoeren, voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2; _____
- de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel inclusief pui en kozijnen alsmede het hang-en-sluitwerk aan de _____ kozijnen en deur waarachter de bedrijfsruimte op de begane grond en op het entresol zich bevindt komen, voor rekening van de eigenaar van het _____ appartementsrecht met index 1; _____

6. Iedere eigenaar zal geheel zelfstandig aansprakelijk zijn voor de kosten van _____ buitenschilderwerk van en het onderhoud aan de buitengevels, waaronder _____ begrepen raamkozijnen met glas en de deuren welke zich in de buitengevel _____ bevinden, waarachter de tot zijn appartementsrecht behorende privé gedeelten _____ zich bevinden, alsmede voor de kosten van onderhoud en vernieuwing van alle _____ leidingen en rioleringen welke uitsluitend ten dienste strekken van de privé _____ gedeelten van een bepaald appartementsrecht, ook al bevinden deze zaken zich in de gemeenschappelijke gedeelten of in privé gedeelten welke behoren tot het _____ andere appartementsrecht. _____

Artikel 22 _____

Aan het eerste 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 tegen de voorgevel van _____
 het gebouw en dergelijke aan te brengen indien deze niet komen boven de onderzijde _____
 van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en _____
 deze geen licht naar boven uitstralen, alsmede een afvoerpijp en installaties(s) ten _____
 behoeve van een airconditioning tegen de achtergevel van het gebouw ten behoeve van _____
 de bedrijfsruimte (horeca) op de begane grond aan te brengen.” _____
 Toegevoegd wordt een extra lid: _____

4. 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 dak boven _____
 zijn eigen privé gedeelte een (dak)terras aan te leggen, te hebben en te houden, _____
 alsmede om op het dak van het gebouw 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 23 _____

Aan het eerste lid wordt toegevoegd: _____
 “De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 is gerechtigd zijn privé gedeelte, _____
 zonder toestemming van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2, naar _____
 eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds, daaronder mede begrepen, doch niet _____
 beperkt tot, het wijzigen van de kleur van het buitenschilderwerk van de buitengevels _____
 waarachter de zich tot zijn appartementsrecht behorende privé gedeelten zich _____
 bevinden.” _____

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 het op de begane grond gelegen privé-gedeelte: bedrijfs-/winkelruimte en _____
 voor elk der overige privé-gedeelten: woning met 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 het privé-gedeelte met index 2 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 42 _____

Lid 2 wordt vervangen door: _____

“2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Ten Katestraat 24 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 twee (2). — 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 beide eigenaars, elk voor de helft. _____

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 leden 5 tot en met 9 vervallen. _____

Artikel 63 _____

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer “1” en daaraan wordt het — volgende lid toegevoegd: _____

“2. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op — eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.” _____

G. BENOEMING EERSTE BESTUURDER _____

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

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 Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, _____ om vijftien uur zeven minuten. _____

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

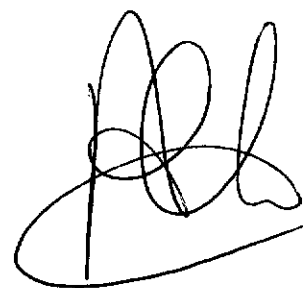
(Volgt ondertekening door comparant en notaris)

VOOR AFSCHRIFT:
Amsterdam, 12 maart 2008
mr. A.G. Hartman, notaris
w.g. mr. A.G. Hartman

Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. mr. A.G. Hartman

Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, likely representing the name Alexander Gezinus Hartman.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-03-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54263 nummer 12. Onder gelijk deel en nummer werden de volgende bijlage(n) mee ingeschreven: 20080313000032.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.