

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN VERDELING

12263/de

Heden, zeventwintig maart tweeduizend acht, verschenen voor mij, mr Irene Leonie Nijssen, notaris te Haarlem:

1. de heer **Piet-Hein Frans Paul Vencken**, geboren te Laren op veertien oktober negentienhonderd zes en zeventig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, wonende te 1073 AC Amsterdam, 1e van der Helststraat 41-3, legitimatie middels paspoort met nummer NE9339085, afgegeven te Amsterdam op tien augustus tweeduizend zeven;
2. de heer **Robert Jan Gijsbert Pieter Vencken**, geboren te Bussum op zes mei negentienhonderd negen en zestig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, wonende te 1073 AC Amsterdam, 1e van der Helststraat 41-1, legitimatie middels paspoort met nummer NN7DFBHL6, afgegeven te Amsterdam op veertien februari tweeduizend zeven.

hierna te noemen: de 'gerechtigden'.

De comparanten verklaarden:

Definities

Hierna en in het hierna te vermelden modelreglement wordt verstaan onder:

- gebouw: het gebouw bestaande uit het winkelhuis met oorspronkelijk drie doch thans twee afzonderlijke bovenwoningen, ondergrond en erf aan de Eerste van der Helststraat 41 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten met de bijbehorende grond kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, nummer 2151, groot negenenvijftig centiare;
- hoofdsplitsing: de bij de hierna onder A. vermelde akte plaatsgevonden splitsing in (hoofd)appartementsrechten van het gebouw met de bijbehorende grond;
- hoofdappartementsrecht: het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste, tweede en derde verdieping het gebouw, van de entree op de begane grond van dat gebouw, alsmede de zolderverdieping van dat gebouw, plaatselijk bekend als Eerste van der Helststraat 41-I, 41 II en 41 III te 1073 AC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie R complexaanduiding 6885-A indexnummer2, uitmakende het onverdeeld vier/vijfde(4/5e) aandeel in de gemeenschap.

A. HET GEBOUW EN HOOFDAPPARTEMENTSRECHT

De gerechtigden zijn eigenaar van het hoofdappartementsrecht, hierna ook te noemen het 'appartementsrecht A-2'

De gerechtigden verkregen de eigendom van het appartementsrecht A-2 ieder voor de onverdeelde helft door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op vier december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17036, nummer 15, van een afschrift van een akte van levering die op één december tweeduizend is verleden voor mr A. Buma, notaris gevestigd te Amsterdam.

Het gebouw met bijbehorende grond is gesplitst in appartementsrechten bij akte op twintig april tweeduizend verleden voor genoemde notaris Buma, bij afschrift

ingeschreven in voormelde Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 16556 nummer 36, mede in verband met een akte wijziging reglement op veertien september tweeduizend verleden voor voornoemde notaris Buma, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 16869 nummer 29. In deze akten is geen verbod tot ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in appartementsrechten opgenomen, zodat de gerechtigde als appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot bijzondere bepalingen die op het Registergoed betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfdiensbaarheden en/of bijzondere verplichtingen is partijen niets bekend.

C. VOORGENOMEN ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigden wensen over te gaan tot de ondersplitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van het appartementsrecht A-2, 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 3 en 4 de gedeelten van het appartementsrecht A-2 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 vier februari tweeduizend acht een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 6885-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onherroepelijk geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze akte gehecht.

E. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN

Het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Eerste van der Helststraat 41 I te 1073 AC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexaanduiding 6885-A, appartementsindex 3;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Eerste van der Helststraat 41 III te 1073 AC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexaanduiding 6885-A, appartementsindex 4,

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

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigden:

- gaan hierbij over tot voormelde ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in appartementsrechten;
- brengen deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richten hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stellen 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 ondersplitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX). Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zestien mei 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 diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 19495, nummer 156.

G. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende beide één/tweede.

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

Artikel 25, lid 1

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

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Eerste van der Helststraat 41 I - III 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.

H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Er wordt een Lid 5 aan dit artikel toegevoegd:

“Ondersplitsing van een onderappartementsrecht is niet toegestaan.”

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

“Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen en mits in overeenstemming met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing, 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

De comparant sub 2 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 APPARTEMENTSRECHTEN

De comparanten wensen thans tot verdeling en levering van de hiervoor vermelde appartementsrechten over te gaan. Zij zijn daartoe overeengekomen toe te delen als volgt:

1. **de heer P-H.F.P. Vencken** het appartementsrecht met indexnummer 4
2. **de heer R.J.G.P Vencken** het appartementsrecht met indexnummer 3;

L. LEVERING

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze geleverd aan:

1. de heer P-H.F.P Vencken het appartementsrecht met indexnummer 4;
2. de heer R.J.G.P Vencken het appartementsrecht met indexnummer 3;

De comparanten verklaarden ieder voor zich deze leveringen te aanvaarden.

BEPALINGEN

1. Partijen nemen als datum van verdeling heden.
2. Partijen staan ervoor in dat zij bevoegd zijn de verdeling en levering van de appartementsrechten tot stand te brengen en dat de appartementsrechten thans zijn belast met een hypotheek ten behoeve van Schweizerische Lebensversicherung- und Renteanstalt gevestigd te Zurich, handelende onder de naam Zwitserleven,

Zwitserse Maatschappij van Levensverzekering en Lijfrente, kantoorhoudende te 1185 MD Amstelveen, Burgemeester Rijnderslaan 7, krachtens akte op een december tweeduizend verleden voor notaris mr L.J.W.M. Schroeder, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 3 ten kantore van de Dienst voor de Openbare Registers te Amsterdam op vier december daarna in deel 16066 nummer 7.

3. De levering van de appartementsrechten geschied in de staat waarin deze zich thans bevinden met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de appartementsrechten en alle andere aan de eigendom verbonden verplichtingen en rechten.
4. Indien mocht blijken dat de omschrijving van de appartementsrechten niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht kunnen ontleen.
5. De baten en lasten en het risico van de appartementsrechten zijn vanaf heden voor rekening van de betreffende eigenaar van een appartementsrecht.
Iedere partij aanvaardt de verdeling te zijnen bate of laste.

KWIJTING

Voorts verklaren de comparanten, handelend als gemeld, dat de verdeling aldus tot hun volkomen genoegen tot stand is gebracht, dat ieder van partijen het hem toekomende heeft ontvangen en dat de deelgenoten elkander terzake van deze verdeling volledige kwijting en décharge verlenen. Partijen verklaren dat zij geen nadere omschrijving verlangen van de toebedeelde goederen.

OVERDRACHTSBELASTING

Terzake van de verkrijging op grond van deze akte verklaren de comparanten dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is op grond van artikel 12 van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om in geval rectificatie van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn, voor en namens partij(en) de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden, te ondertekenen en ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te doen inschrijven.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur veertig minuten.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

I.L. Nijsen

Ondergetekende, mr Irene Leonie Nijsen, notaris te Haarlem, verklaart dat de krachtens

artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

I.L. Nijsen

Ondergetekende, mr Irene Leonie Nijsen, notaris te Haarlem, verklaart dat dit afschrift 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 27-03-2008 om 14:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54336 nummer 29. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer E8459E16DF988E3634E9F70F7F9A6C45 toebehoort aan Nijsen Irene Leonie.

Onder gelijk deel en nummer werden de volgende bijlage(n) mee ingeschreven: 20080204000003.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

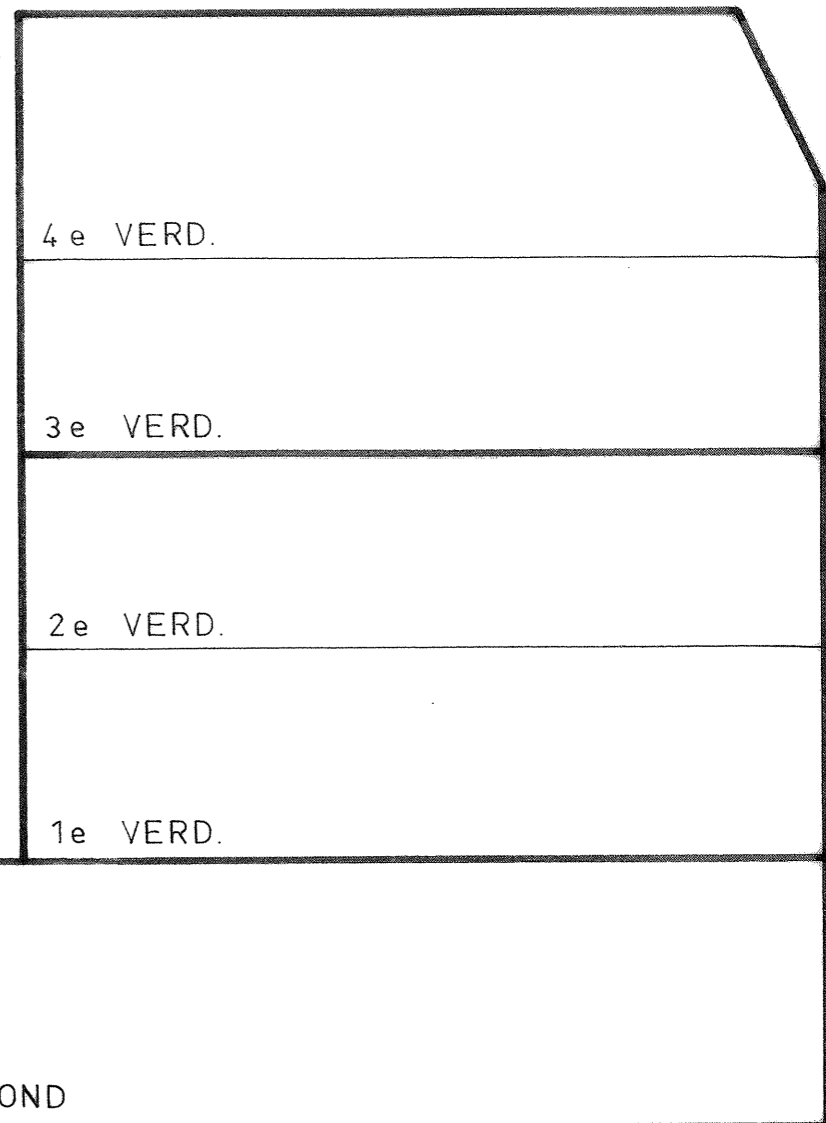
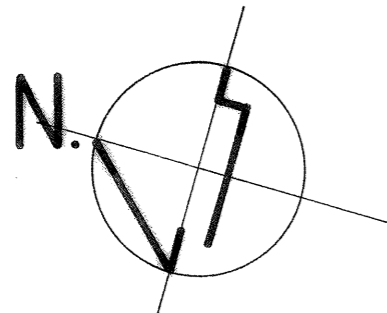
voorgenomen ondersplitsing v.h. appartementsrecht
kadastraal bekend gemeente : AMSTERDAM.

sectie : R. nummer : 6885-A-2.

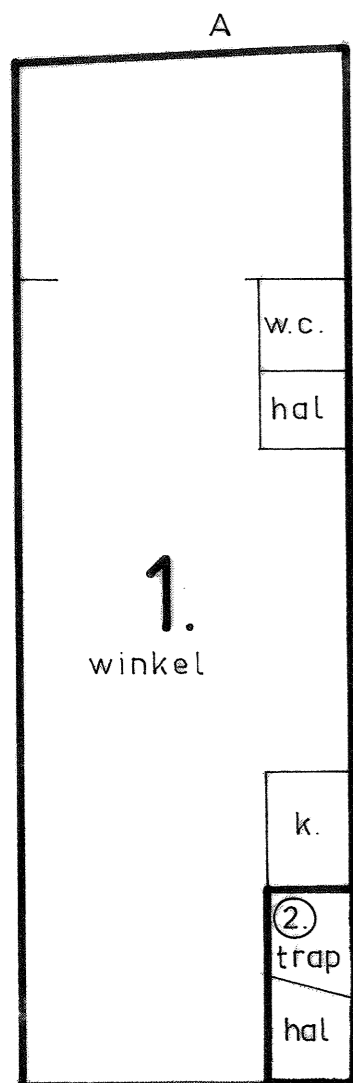
d.d. : 29 januari 2008 notaris : i.l. nijsen te Haarlem



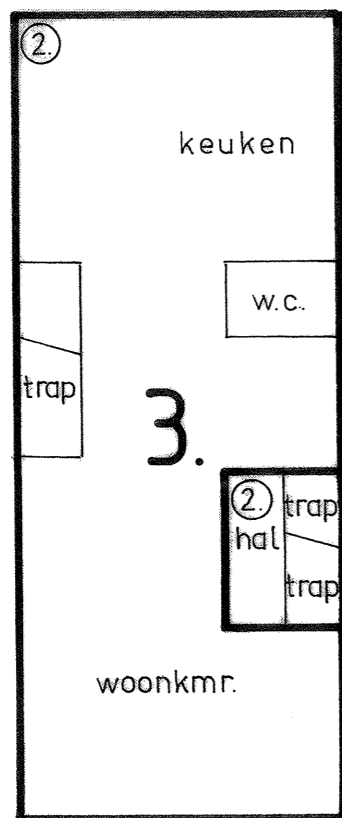
[Handwritten signature]



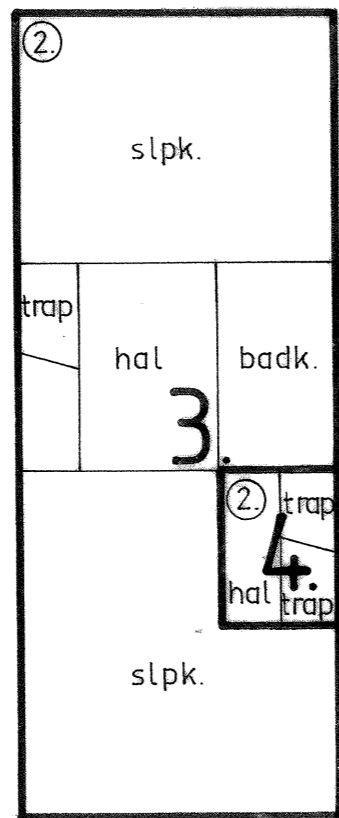
DOORSNEDE A - A 1 : 100



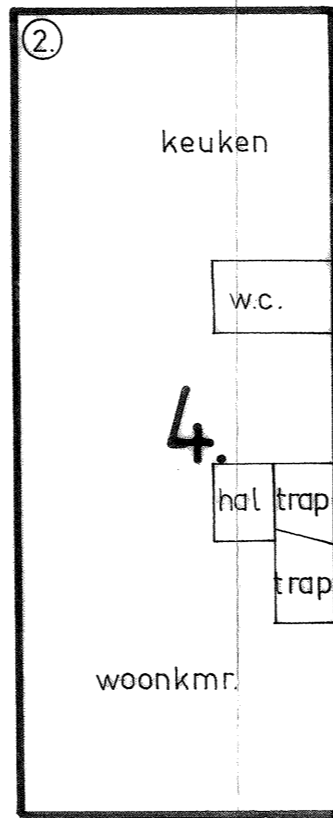
BEG. GROND A 1 : 100



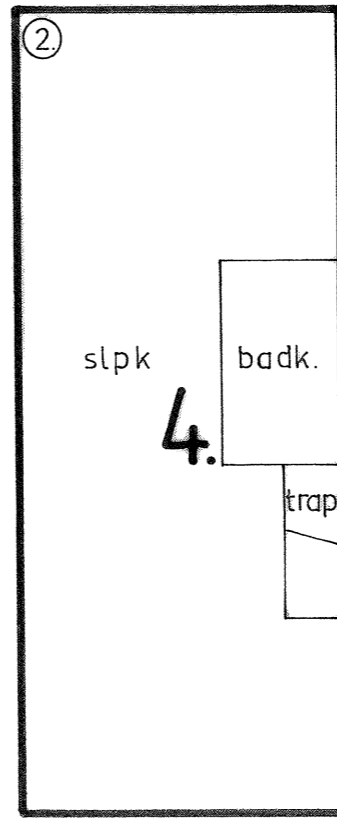
1e VERD. 1 : 100



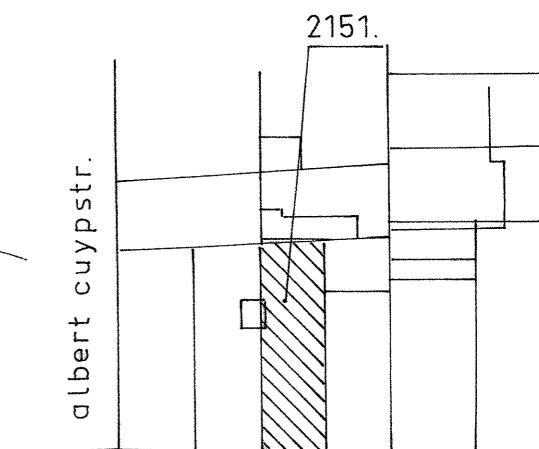
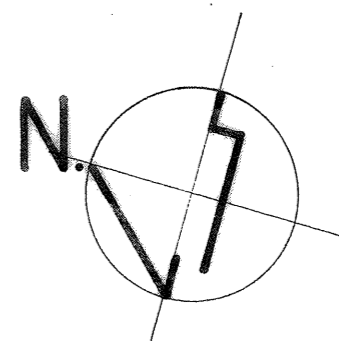
2e VERD. 1 : 100



3e VERD. 1 : 100



4e VERD. 1 : 100



SITUATIE 1 : 500

EERSTE VAN DER HELSTSTRAAT nrs.
41 huis, 41 I. en 41 II.

AMSTERDAM
20080125003

kvd

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de ondersplitsing betrokken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft:
Amsterdam R 6885 A

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer:
20080204000003

d.d.:04-02-2008
de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman